



PLAN LOCAL D'URBANISME



6. Règlement

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	47
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI	61
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUis.....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	89
GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS	97
ANNEXES.....	105

INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **GARGES LES GONESSE**.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U, AU) et en zones naturelles (N) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- Des éléments bâtis à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Adaptations mineures

En application du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif
 - aux périmètres de travaux publics
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - à la réalisation de réseaux
 - aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Risques et nuisances

- ***Protection contre les nuisances acoustiques générées par certaines infrastructures de transports terrestres***

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les tableaux figurant à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 (cf. annexes du P.L.U.), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Garges-lès-Gonesse au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

- ***Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle***

Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'application de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, sont autorisées en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, devront prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien.

- ***Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aéroport du Bourget***

Les constructions doivent respecter les contraintes imposées par le Plan de Gêne Sonore (PGS).

- ***Risque d'inondation par ruissellement***

Les talwegs à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Garges-lès-Gonesse sont représentés sur le plan de zonage du P.L.U.

Des prescriptions spécifiques de constructibilité s'appliquent dans ces secteurs, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

- ***Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols***

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U.

- ***Terrains alluvionnaires compressibles***

Plusieurs secteurs de la commune comportent des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg/cm²). De plus, une nappe aquifère se tient à moins d'un mètre de profondeur. Dans ces secteurs, les constructeurs devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres modes d'occupation du sol autorisées.

- ***Dissolution naturelle du gypse***

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA désigne le centre ancien de Garges, qui correspond au cœur historique de la ville, et se déploie à l'est de l'avenue de Stalingrad et couvre une superficie de 13,8 ha.

Elle se caractérise par des constructions traditionnelles à l'alignement sur rue. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un à deux étages surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

Les objectifs pour cette zone sont de :

- Maintenir et développer son caractère multifonctionnel de secteur afin de renforcer son dynamisme ;
- Préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie existantes en préservant les gabarits actuels, tout en permettant certaines évolutions mesurées.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE UA 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination activités industrielles,
- Les constructions à destination de commerces à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les constructions et installations d'intérêt collectif autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnées à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UA 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-3 Les constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve d'être destinées à des équipements scolaires, sportifs, petite enfance, sociaux et de santé.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 Les commerces à condition d'être situés en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

2-6 Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 : Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les aménagements d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés : Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Accessible depuis l'extérieur à moins de 2 mètres de la limite de propriété, le compteur ne devra pas être dans l'enceinte du bâtiment mais sur un espace libre. En cas de résidentialisation ou création de lotissement, le groupe d'habitation devra posséder également un compteur divisionnaire positionné en limite de propriété à moins de 2 mètres du domaine public.

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter les débits de rejet autorisés à :

- bassin versant EP du Croult et du Petit Rosne : 0,7 L/s/Ha de parcelle, pour une pluie cinquantennale,
- bassin versant Centre (Morée) : 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
- bassin versant Stains (DEA 93) :
 - DBO : 10L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
 - Lutèce: 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale.

Dès lors que le débit de fuite sera inférieur à 1L/s, les situations seront étudiées au cas par cas par le service de l'assainissement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. L'apport d'eau pluviale aux réseaux se fera conformément au règlement communal d'assainissement et aux prescriptions formulées par le SIAH, SIAAP et le Règlement Sanitaire Départemental.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout nouveau branchement devra être enfoui.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UA 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UA 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

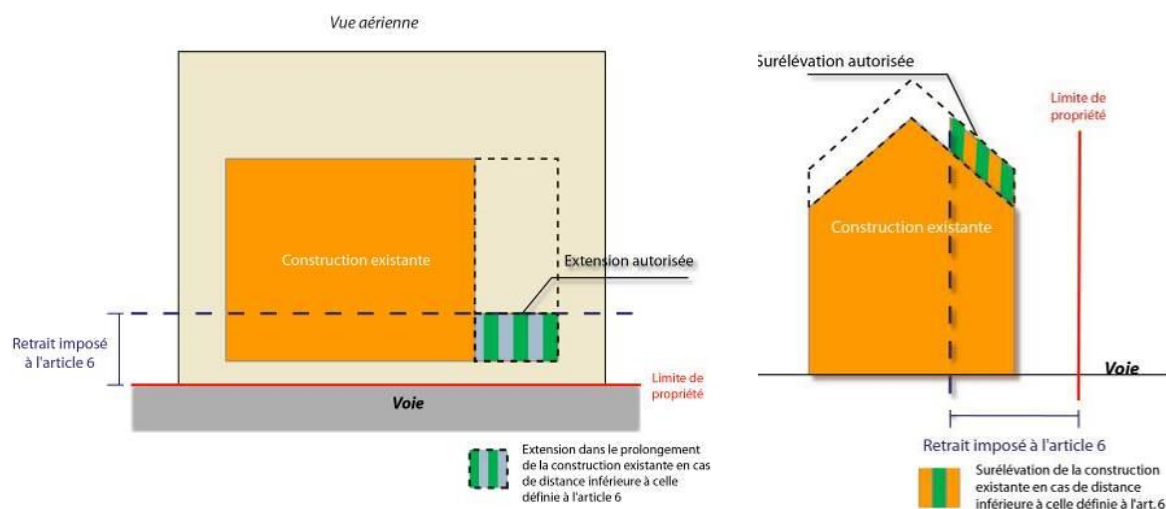
En vis-à-vis des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



Article UA 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

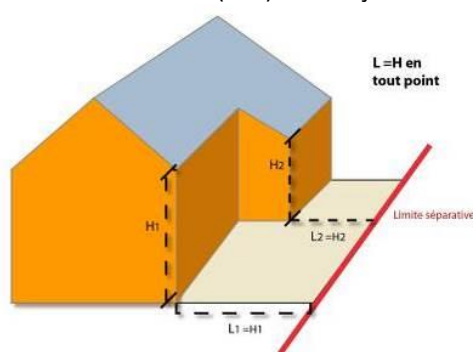
7-1 Règle générale

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain sauf application des dispositions particulières figurant au 7.2.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

En vis-à-vis des façades ou comportant des vues, la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de **4 mètres**.



La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite séparative de fond de terrain à condition que la hauteur de la construction sur la limite n'excède pas **2 mètres**.

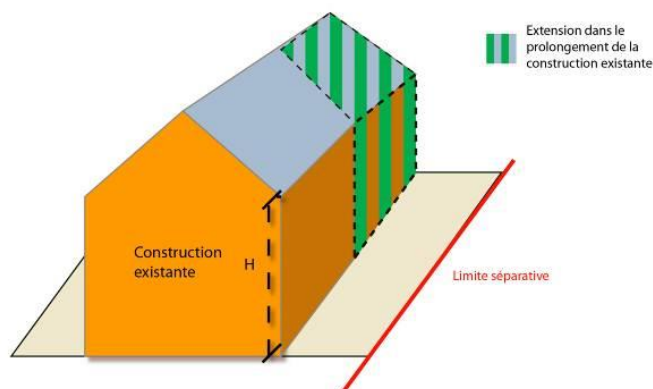
7-2-2 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **5 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2-3 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-5 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaires de longueur est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis.



7-2-6 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE UA 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de la construction la plus élevée.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2 mètres, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne génèrent pas de vue.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes (cf. glossaire et définitions)

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9

L'emprise au sol des constructions

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie du terrain.

9-2 Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les rez-de-chaussée à destination de commerce (uniquement dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage), d'artisanat, de bureaux sous réserve que la toiture soit végétalisée.

ARTICLE UA 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **12 mètres** au faîtage, soit R+2+Combles au maximum.

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.

Les extensions et constructions neuves ne devront pas perturber l'organisation des volumes bâtis sur rue et s'accorder aux hauteurs des immeubles existants

10-3 Règles particulières

En vis-à-vis des zones N, la hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage, soit R+1+combles au maximum.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UA 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures à pentes sont privilégiées, tout comme la tuile de terre cuite (petites tuiles plates). Les ouvertures en toiture reprendront les formes des lucarnes traditionnelles (à fronton ou à la capucine). Toutefois, les châssis vitrés peuvent être autorisés s'ils sont posés dans le plan de la toiture et de faibles dimensions.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles. Ils seront de teinte soutenue (pas de blanc pur).

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres ;
- 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 ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une 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. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- 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.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être positionnés en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

Dans les secteurs ayant conservés des dispositions urbaines et architecturales anciennes (rue de Verdun, Marcel Bourgoigne et Place Duvivier), les constructions traditionnelles du vieux village devront être préservées et mises en valeur :

- Les ravalements des façades seront uniformes ;
- Les façades seront enduites. Les maçonneries anciennes seront enduites avec un mortier à base de plâtre ou de chaux. Sur les maçonneries anciennes, l'enduit ciment sera proscrit. Les maçonneries récentes de type parpaings, bloc cellulaire pourront être recouvertes d'un enduit minéral ;
- Pour les constructions existantes en maçonnerie apparente de type meulière, brique, ou pierre de taille, le nettoyage et la remise en état seront privilégiés ;
- Les enduits de type ciment, ou avec des revêtement plastiques (peinture) non adaptées aux techniques constructives des bâtiments existants seront interdits ;
- Les modénatures des façades : les modénatures sont des éléments saillants de la façade : corniche, bandeaux, chaînage, appuis ou encadrements de baies, soubassements ... Ils ont à la fois la fonction technique de protéger le mur en écartant les eaux de pluies et une fonction esthétique : les modénatures soulignent la composition de la façade ;
- Les modénatures existantes seront conservées et valorisées ;
- Les soubassements, les bandeaux et/ou appuis de fenêtres et les corniches devront être rénovés ou reconstitués et différenciés de l'enduit de façades ;
- Les décors de façade existants devront être préservés et rénovés ;
- Les percements de façade : les percements à dominante verticale avec un rapport hauteur/largeur de 1,4 à 1,6 seront privilégiés. Les percements devront être alignés verticalement et horizontalement.
- En cas de création de baies, sa forme, ses dimensions, devront reprendre celles des baies existantes au même niveau ainsi que les éléments de décors.

11-5 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

Article UA 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce et 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus.

- 1 place / logement pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et seniors à l'exception des résidences médicalisées)

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles.
- 1 place maximum pour 50m² de surface de plancher à plus de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- Surface ≤ 300 m² de surface de vente ou accessible au public: 2 places / commerce ;
- Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public: 12 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public;
- Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 20 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public;
- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 25 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ;
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 35 / 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public dans un périmètre de 500 m autour des gares et 35 places / 1000 m² de surface de vente ou accessible au public en dehors du périmètre des 500 m autour des gares
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'artisanat:

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 50 chambres et plus
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension d'une construction existante à destination de logement

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-3 Normes techniques

Rappel : le détail des normes figure en annexe du règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les places de stationnement extérieur doivent être matérialisées par un traitement différencié (exemple : evergreen, gravillons, ...).

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-4 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du 12-1, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux 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.

12-5 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts. Par ailleurs, elles devront pouvoir accueillir à minima 1 place pour 10 employés.
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

ARTICLE UA 13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

13-2 Dispositions générales**13-2-1 Les espaces libres**

- **50 %** au moins de la surface libre de construction du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre; sur une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 2 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

ARTICLE UA 14**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE UA 15**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UA 16**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

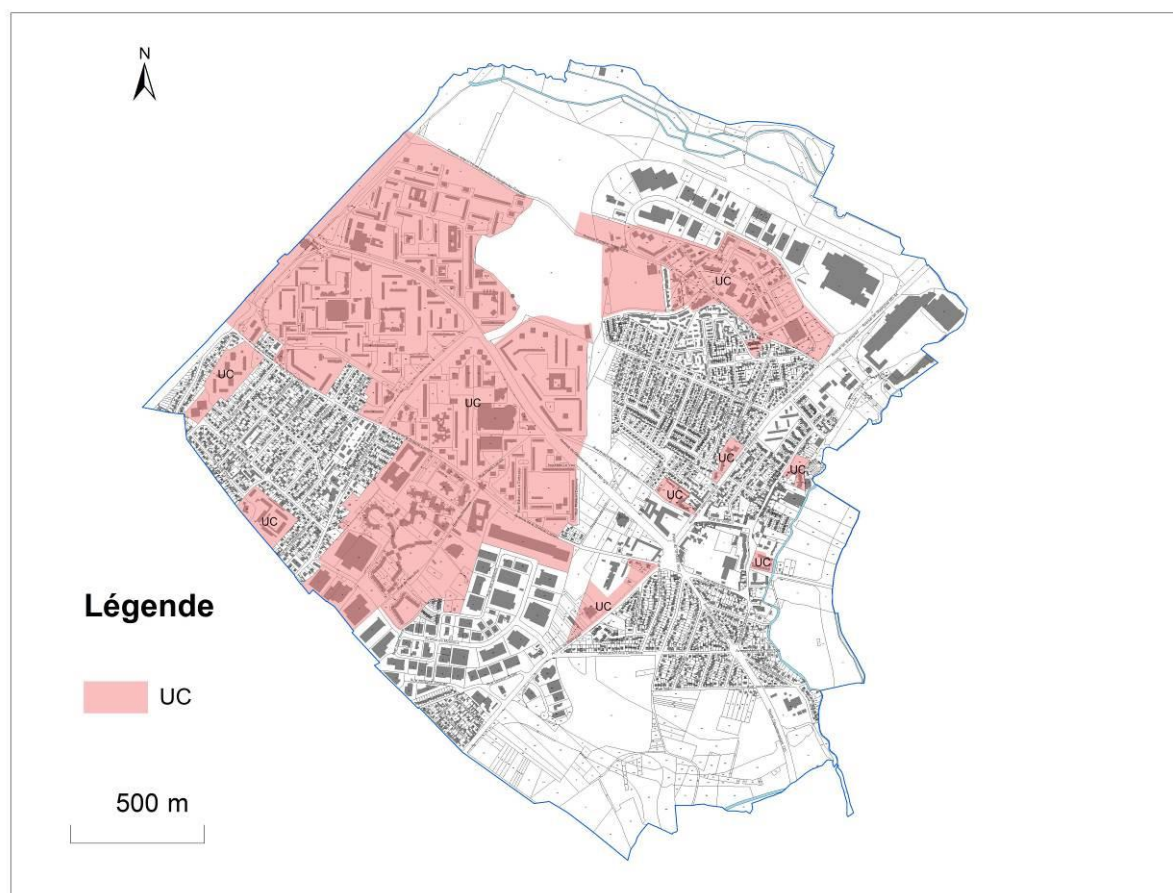
Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat collectif. Elle occupe 174,8 ha et est la zone la plus vaste du territoire communal.

Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti, que dans la taille des parcelles.

Cette zone comprend également une partie de la zone d'activités économiques des Doucettes afin de permettre aisément sa requalification en secteur résidentiel.

L'objectif principal de cette zone est de permettre le renouvellement urbain.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE UC 1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination activités industrielles,
- Les constructions à destination de commerces à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnées à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UC 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Les commerces à condition d'être situés en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

2-5 Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Article UC 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 : Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les aménagements d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UC 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Accessible depuis l'extérieur à moins de 2 mètres de la limite de propriété, le compteur ne devra pas être dans l'enceinte du bâtiment mais sur un espace libre. En cas de résidentialisation ou création de lotissement, le groupe d'habitation devra posséder également un compteur divisionnaire positionné en limite de propriété à moins de 2 mètres du domaine public.

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le

réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter les débits de rejet autorisés à :

- bassin versant EP du Coult et du Petit Rosne : 0,7 L/s/Ha de parcelle, pour une pluie cinquantennale,
- bassin versant Centre (Morée) : 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
- bassin versant Stains (DEA 93) :
 - DBO : 10L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
 - Lutèce: 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale.

Dès lors que le débit de fuite sera inférieur à 1L/s, les situations seront étudiées au cas par cas par le service de l'assainissement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. L'apport d'eau pluviale aux réseaux se fera conformément au règlement communal d'assainissement et aux prescriptions formulées par le SIAH, SIAAP et le Règlement Sanitaire Départemental.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout nouveau branchement devra être enfoui.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UC 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UC 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

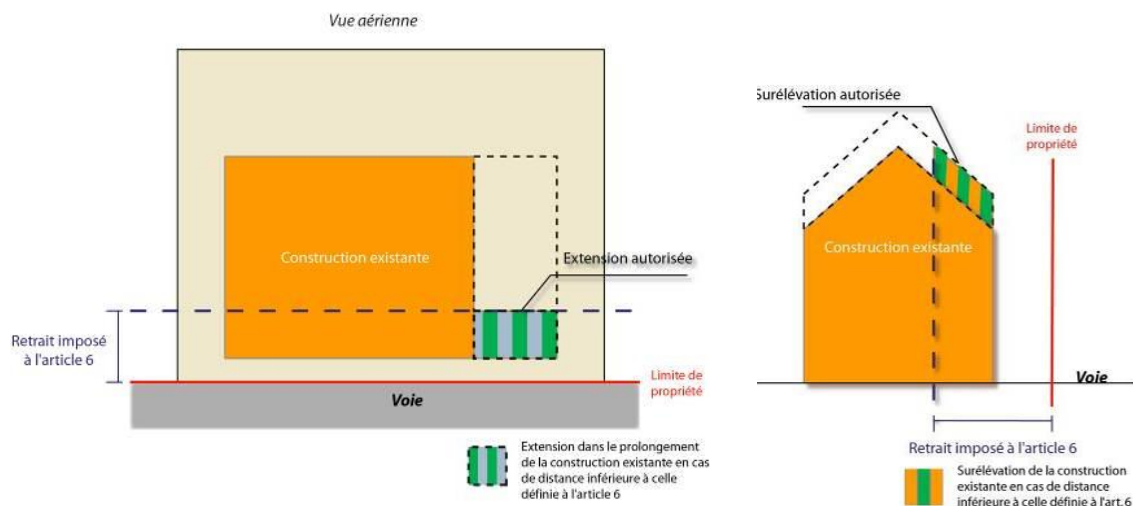
En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



Article UC 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

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

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **2 mètres**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives constituant une limite de zones avec les zones UH et N. la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être au moins égale à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de **4 mètres**.

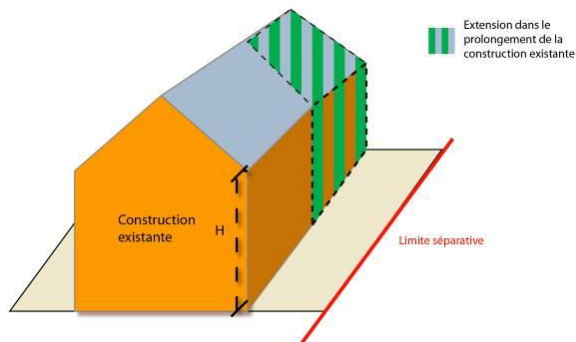
7-2-2 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **5 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2-3 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-5 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaires de longueur est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis.



7-2-6 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE UC 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de **8 mètres**.

Toutefois, lorsqu'aucune des façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à **5 mètres**.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes (cf. glossaire et définitions)
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

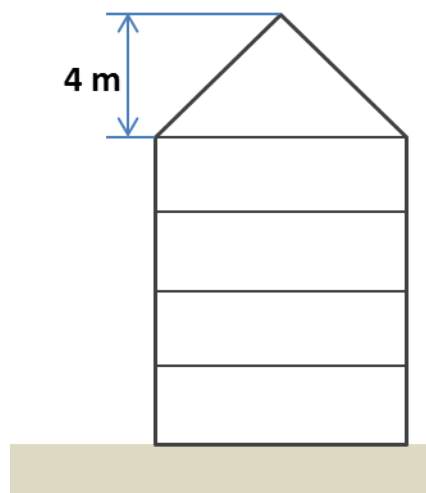
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder R+3+Combles au maximum. La hauteur maximale des combles est comptée à partir de l'égout, et ne peut excéder 4 mètres maximum. Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en-dessous du terrain naturel.



La hauteur au point le plus haut des constructions ne peut excéder **12 mètres** en vis-à-vis des zones UH et N, soit R+2+Combles maximum, à l'exception des secteurs identifiés sur le plan de zonage.

10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UC 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures à pentes sont privilégiées.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être positionnés en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UC 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce et 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus.
- 1 place / logement pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et seniors à l'exception des résidences médicalisées)

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles.
- 1 place maximum pour 50m² de surface de plancher à plus de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- Surface ≤ 300 m² de surface de vente ou accessible au public : 2 places / commerce ;
- Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 12 places / 1 000 m² vente ou accessible au public ;
- Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 20 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ;

- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 25 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ;
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 35 / 2 000 m² de surface de vente dans un périmètre de 500 m autour des gares et 35 places / 1000 m² de surface de vente ou accessible au public en dehors du périmètre des 500 m autour des gares
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'artisanat:

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 50 chambres et plus
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Pour les constructions destinées à des lieux de culte, il est imposé la réalisation d'un nombre de places correspondant à la capacité maximale d'accueil du lieu à raison d'un minimum d'1 place pour 5 personnes.

12-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension d'une construction existante à destination de logement

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-3 Normes techniques

Rappel : le détail des normes figure en annexe du règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les places de stationnement extérieur doivent être matérialisées par un traitement différencié (exemple : evergreen, gravillons, ...).

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-4 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du 12-1, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux 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.

12-5 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts. Par ailleurs, elles devront pouvoir accueillir à minima 1 place pour 10 employés.
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

ARTICLE UC 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- 50 % au moins de la surface libre de construction du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre ; sur une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 2 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

ARTICLE UC 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UC 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UC 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

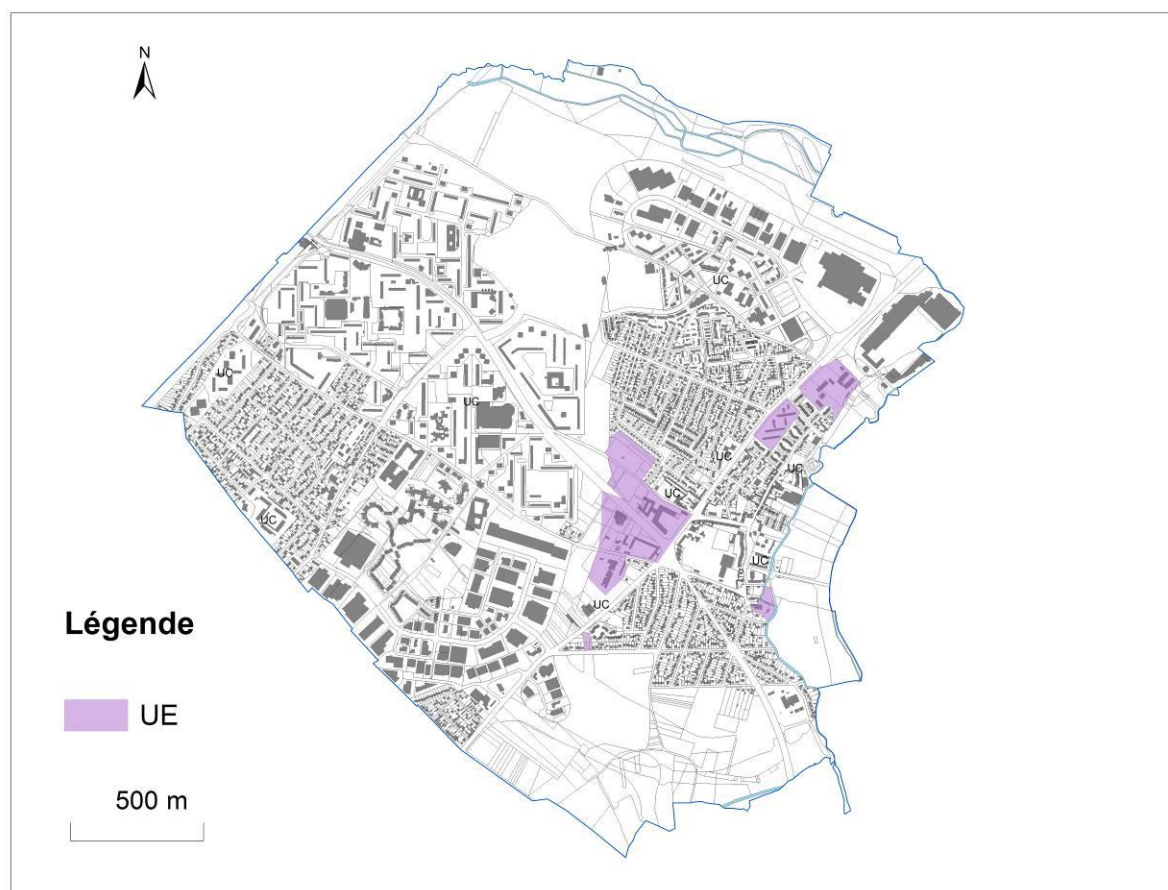
Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Cette zone de 16,6 ha correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle concerne le secteur regroupant le lycée Simone de Beauvoir, le centre Lino Ventura et le collège Henri Matisse, autour de la place du 19 mars 1962. Elle concerne également l'emprise du collège Pablo Picasso et celle du groupe scolaire Jean Jaurès, le long de l'avenue de Stalingrad. Elle couvre également le secteur regroupant des locaux techniques municipaux, chemin de Bonneuil.

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE UE 1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnées à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

ARTICLE UE 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 les constructions à destination d'habitation sont autorisées à conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Article UE 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 : Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les aménagements d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés : Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UE 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Accessible depuis l'extérieur à moins de 2 mètres de la limite de propriété, le compteur ne devra pas être dans l'enceinte du bâtiment mais sur un espace libre. En cas de résidentialisation ou création de lotissement, le groupe d'habitation devra posséder également un compteur divisionnaire positionné en limite de propriété à moins de 2 mètres du domaine public.

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter les débits de rejet autorisés à :

- bassin versant EP du Croult et du Petit Rosne : 0,7 L/s/Ha de parcelle, pour une pluie cinquantennale,
- bassin versant Centre (Morée) : 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
- bassin versant Stains (DEA 93) :
 - DBO : 10L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
 - Lutèce: 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale.

Dès lors que le débit de fuite sera inférieur à 1L/s, les situations seront étudiées au cas par cas par le service de l'assainissement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. L'apport d'eau pluviale aux réseaux se fera conformément au règlement communal d'assainissement et aux prescriptions formulées par le SIAH, SIAAP et le Règlement Sanitaire Départemental.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout nouveau branchement devra être enfoui.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UE 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UE 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

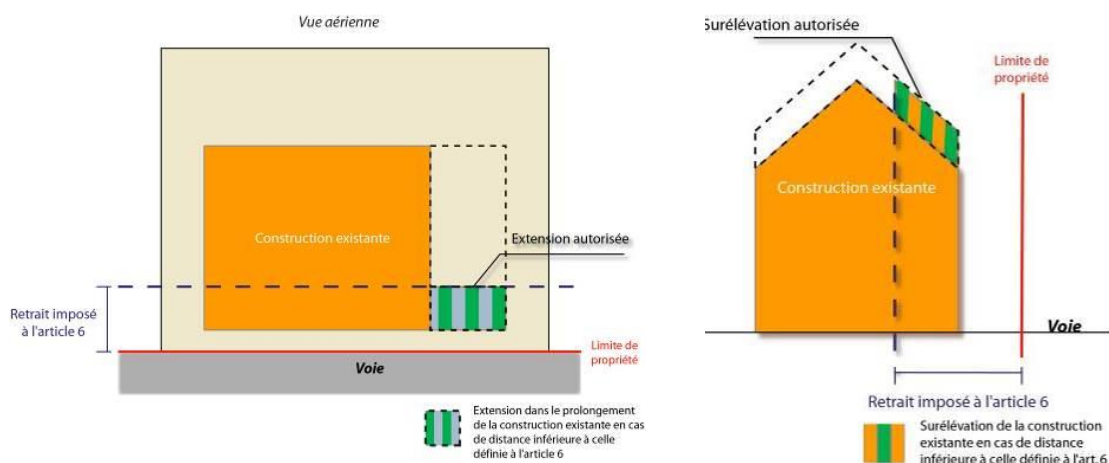
6-1 Règle générale

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

6-2-2 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



Article UE 7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale**

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

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à **1 mètre**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UE 8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

ARTICLE UE 9**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE UE 10**La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE UE 11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

Article UE 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce et 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus.
- 1 place / logement pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et seniors à l'exception des résidences médicalisées).

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Pour les constructions destinées à des lieux de culte, il est imposé la réalisation d'un nombre de places correspondant à la capacité maximale d'accueil du lieu à raison d'un minimum d'1 place pour 5 personnes.

12-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension d'une construction existante à destination de logement

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-3 Normes techniques

Rappel : le détail des normes figure en annexe du règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les places de stationnement extérieur doivent être matérialisées par un traitement différencié (exemple : evergreen, gravillons, ...).

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-4 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du 12-1, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux 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.

12-5 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts. Par ailleurs, elles devront pouvoir accueillir à minima 1 place pour 10 employés.
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

ARTICLE UE 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins de la surface libre de construction du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre; sur une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 2 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

ARTICLE UE 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UE 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UE 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

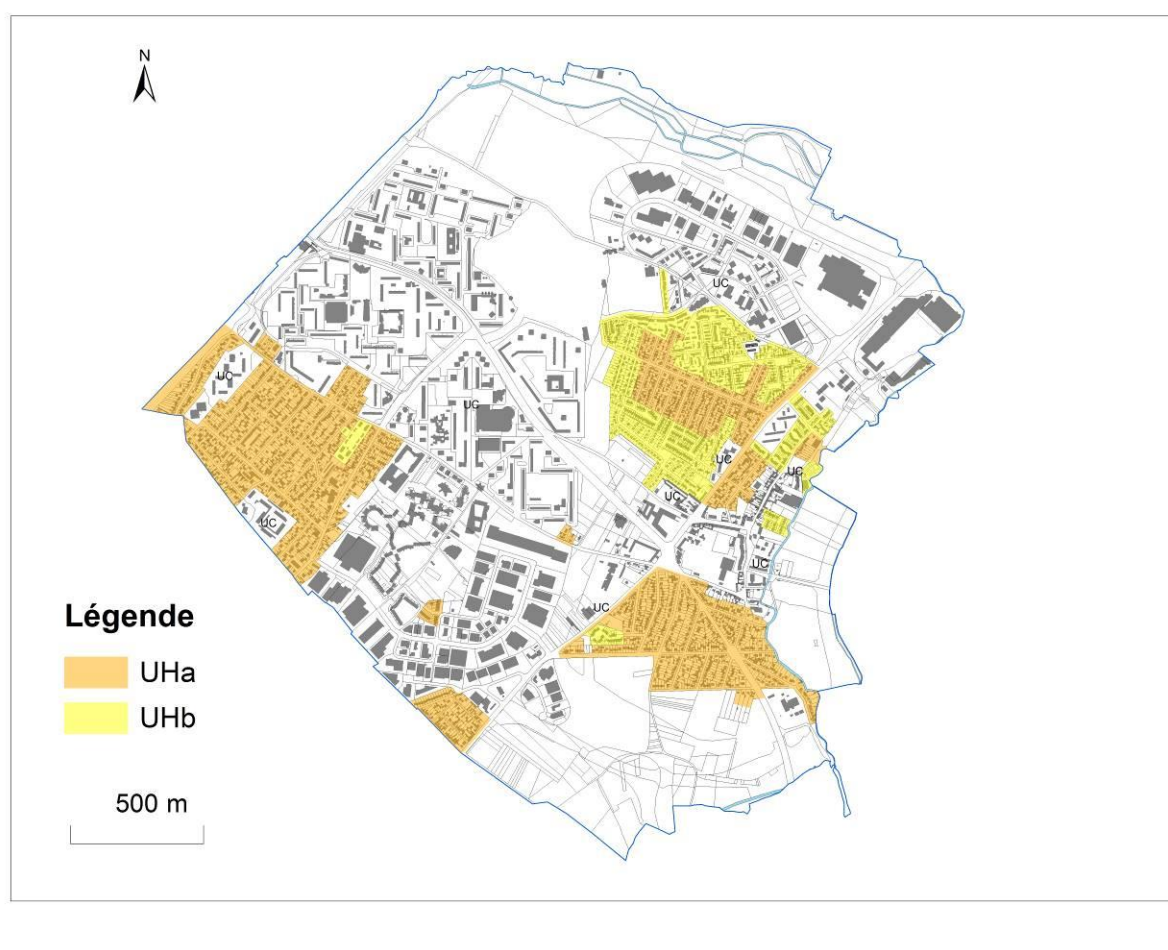
Cette zone d'une superficie de 112,1 ha regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire et où la volumétrie des bâtiments est faible.

Deux sous-secteurs sont identifiés :

- UHa : cette sous-zone correspond à l'habitat pavillonnaire individuel ;
- UHb : il s'agit d'habitat groupé.

L'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles, en matière de gabarit et de fonction urbaine, et de fixer des règles qui permettent cependant des évolutions respectueuses de l'existant.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE UH 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de commerces à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'intérêt collectif à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnées à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

ARTICLE UH 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve d'être destinées à des équipements scolaires, sportifs, petite enfance, sociaux et de santé et de ne pas occasionner de troubles anormaux au voisinage ou engendrer un flux de circulation en contradiction avec le caractère pavillonnaire du quartier.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Les commerces à condition d'être situés en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

2-4 Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Article UH 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 : Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les aménagements d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du

Nombres d'accès autorisés : Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UH 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Accessible depuis l'extérieur à moins de 2 mètres de la limite de propriété, le compteur ne devra pas être dans l'enceinte du bâtiment mais sur un espace libre. En cas de résidentialisation ou création de lotissement, le groupe d'habitation devra posséder également un compteur divisionnaire positionné en limite de propriété à moins de 2 mètres du domaine public.

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter les débits de rejet autorisés à :

- bassin versant EP du Croult et du Petit Rosne : 0,7 L/s/Ha de parcelle, pour une pluie cinquantennale,
- bassin versant Centre (Morée) : 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
- bassin versant Stains (DEA 93) :

- DBO : 10L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
- Lutèce: 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale.

Dès lors que le débit de fuite sera inférieur à 1L/s, les situations seront étudiées au cas par cas par le service de l'assainissement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. L'apport d'eau pluviale aux réseaux se fera conformément au règlement communal d'assainissement et aux prescriptions formulées par le SIAH, SIAAP et le Règlement Sanitaire Départemental.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout nouveau branchement devra être enfoui.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UH 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UH 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

A l'intérieur du secteur UHa

En vis-à-vis des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

Au-delà d'une bande 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur : aucune construction n'est autorisée à l'exception des constructions annexes (abris de jardin) d'une surface maximale de 5 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

A l'intérieur du secteur UHb

Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du règlement.

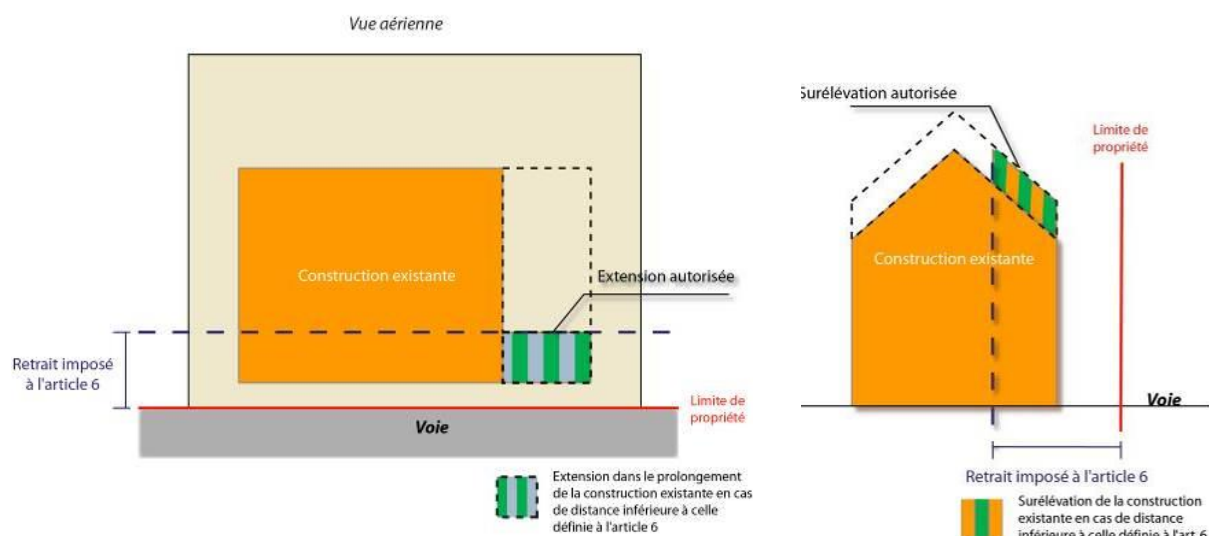
L'alignement devra être conforme aux constructions environnantes.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre. Par ailleurs, les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas.

6-2-3 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



Article UH 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

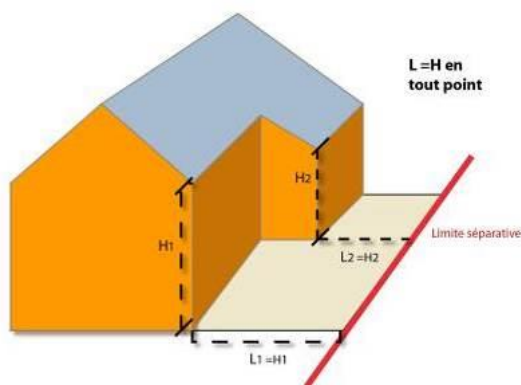
7-1 Règle générale

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain sauf application des dispositions particulières figurant au 7.2.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **4 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.



La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-2 Règles particulières

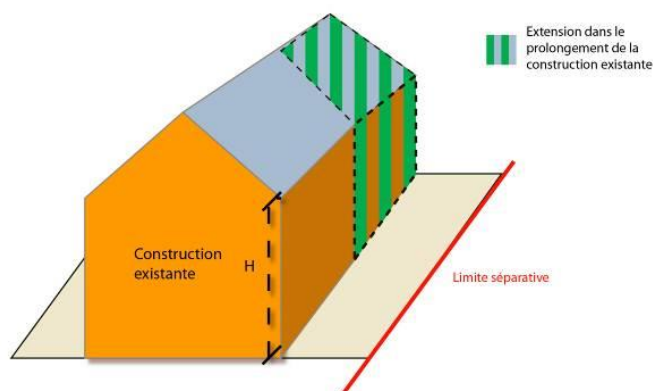
7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **5 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaires de longueur est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis.



7-2-5 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE UH 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de **8 mètres**.

Toutefois, lorsqu'aucune des façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes (cf. glossaire et définitions)
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 9

L'emprise au sol des constructions

9-1 A l'intérieur des secteurs UHa l'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public.

9.2 A l'intérieur des secteurs UHb l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 20m².

ARTICLE UH 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

A l'intérieur des secteurs UHa

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **7 mètres** au faîtage.

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public.

A l'intérieur des secteurs UHb

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

10-3 Règles particulières

10-3-1 La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2 mètres.

10-3-2 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 10-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UH 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

■ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures à pentes sont privilégiées.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

■ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

11-2 Les éléments techniques

■ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

■ Les rampes de parking

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.

■ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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.

■ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être positionnés en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-5 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

Article UH 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce et 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus ;
- 1 place / logement pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et seniors à l'exception des résidences médicalisées).

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Surface $\leq 300 \text{ m}^2$ de surface de vente ou accessible au public: 2 places / commerce ;
- Entre 300 et 2 000 m^2 de surface de vente ou accessible au public: 12 places / 1 000 m^2 vente ou accessible au public ;
- Entre 2 000 et 5 000 m^2 de surface de vente ou accessible au public : 20 places / 1 000 m^2 de surface de vente ou accessible au public ;
- Au delà de 5 000 m^2 de surface de vente ou accessible au public : 25 places / 1 000 m^2 de surface de vente ou accessible au public ;
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension d'une construction existante à destination de logement

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus de 30 m^2 de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-3 Normes techniques

Rappel : le détail des normes figure en annexe du règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les places de stationnement extérieur doivent être matérialisées par un traitement différencié (exemple : evergreen, gravillons, ...).

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-4 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le

bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du 12-1, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux 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.

12-5 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts. Par ailleurs, elles devront pouvoir accueillir à minima 1 place pour 10 employés ;
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

ARTICLE UH 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **70 %** au moins de la surface libre de construction du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 2 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

ARTICLE UH 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UH 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UH 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

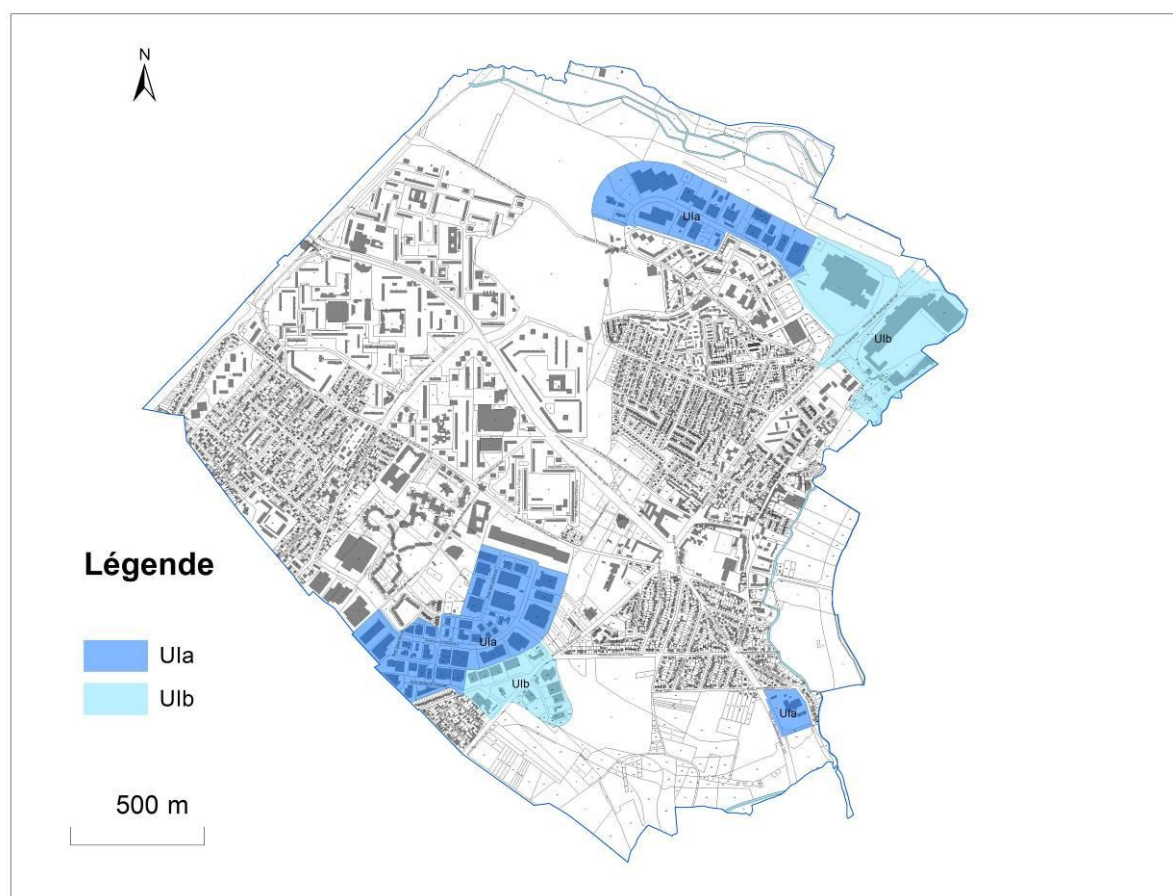
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

La zone UI concerne les secteurs d'activités économiques et commerciales, et couvre une superficie de 72 ha. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Cette zone est subdivisée en deux secteurs :

- UIa, qui regroupe les activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125 ;
- UIb, qui regroupe les activités à vocation commerciale à l'est des Doucettes et la zone commerciale de la Muette.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE UI 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites pour l'ensemble des zones U1a et U1b les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions et installations d'intérêt collectif autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs dans les zones **U1a** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination de commerce à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,

Par ailleurs dans les zones **U1b** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, de bureaux, d'artisanat et d'entrepôt.

ARTICLE UI 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions à destination d'habitation sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-2 Les constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve d'être destinées à des équipements sportifs, petite enfance et/ou sociaux.

2-3 A l'intérieur de la zone U1a, les activités de commerce sous réserve qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales présentes sur le site. Le commerce doit rester l'accessoire.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits ou pour des projets d'utilité ou d'intérêt public.

2-5 Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Article UI 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 : Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les aménagements d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés : Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UI 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Accessible depuis l'extérieur à moins de 2 mètres de la limite de propriété, le compteur ne devra pas être dans l'enceinte du bâtiment mais sur un espace libre. En cas de résidentialisation ou création de lotissement, le groupe d'habitation devra posséder également un compteur divisionnaire positionné en limite de propriété à moins de 2 mètres du domaine public.

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter les débits de rejet autorisés à :

- bassin versant EP du Croult et du Petit Rosne : 0,7 L/s/Ha de parcelle, pour une pluie cinquantennale,
- bassin versant Centre (Morée) : 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
- bassin versant Stains (DEA 93) :
 - DBO : 10L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
 - Lutèce: 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale.

Dès lors que le débit de fuite sera inférieur à 1L/s, les situations seront étudiées au cas par cas par le service de l'assainissement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. L'apport d'eau pluviale aux réseaux se fera conformément au règlement communal d'assainissement et aux prescriptions formulées par le SIAH, SIAAP et le Règlement Sanitaire Départemental.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout nouveau branchement devra être enfoui.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UI 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UI 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées au moins à **5 mètres** de l'alignement des voies.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Article UI 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

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

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de **5 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives constituant une limite de zones avec les zones UC, UH et N. la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être au moins égale à **5 mètres**.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE UI 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de **4 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UI 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques, antennes.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UI 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

■ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

■ Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être positionnés en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif et aux constructions classées secret défense lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UI 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce et 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus ;

- 1 place / logement pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences jeunes travailleurs).

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles.
- 1 place maximum pour 50m² de surface de plancher à plus de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- Surface ≤ 300 m² de surface de vente ou accessible au public : 2 places / commerce ;
- Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 12 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ;
- Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 20 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ;
- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 25 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ;
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 35 / 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public dans un périmètre de 500 m autour des gares et 35 places / 1000 m² de surface de vente ou accessible au public en dehors du périmètre des 500 m autour des gares
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'artisanat:

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 100 chambres et plus ;
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 4 places par tranche de **1000 m²** de surface de plancher ;
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension d'une construction existante à destination de logement

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-3 Normes techniques

Rappel : le détail des normes figure en annexe du règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les places de stationnement extérieur doivent être matérialisées par un traitement différencié (exemple : evergreen, gravillons, ...).

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-4 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du 12-1, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux 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.

12-5 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts. Par ailleurs, elles devront pouvoir accueillir à minima 1 place pour 10 employés ;
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Article UI 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

13-2 Les espaces libres

A l'intérieur de la zone UIa :

- 30 % au moins de la surface libre de construction du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre; sur une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.

A l'intérieur de la zone UIb :

- 20 % au moins de la surface libre de construction du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre; sur une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.

13-3 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés ;
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés ;
- Les aires de stationnements extérieures de type evergreen ne sont pas comptabilisées dans la superficie des espaces de pleine terre.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-5 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 2 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

ARTICLE UI 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UI 15**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UI 16**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

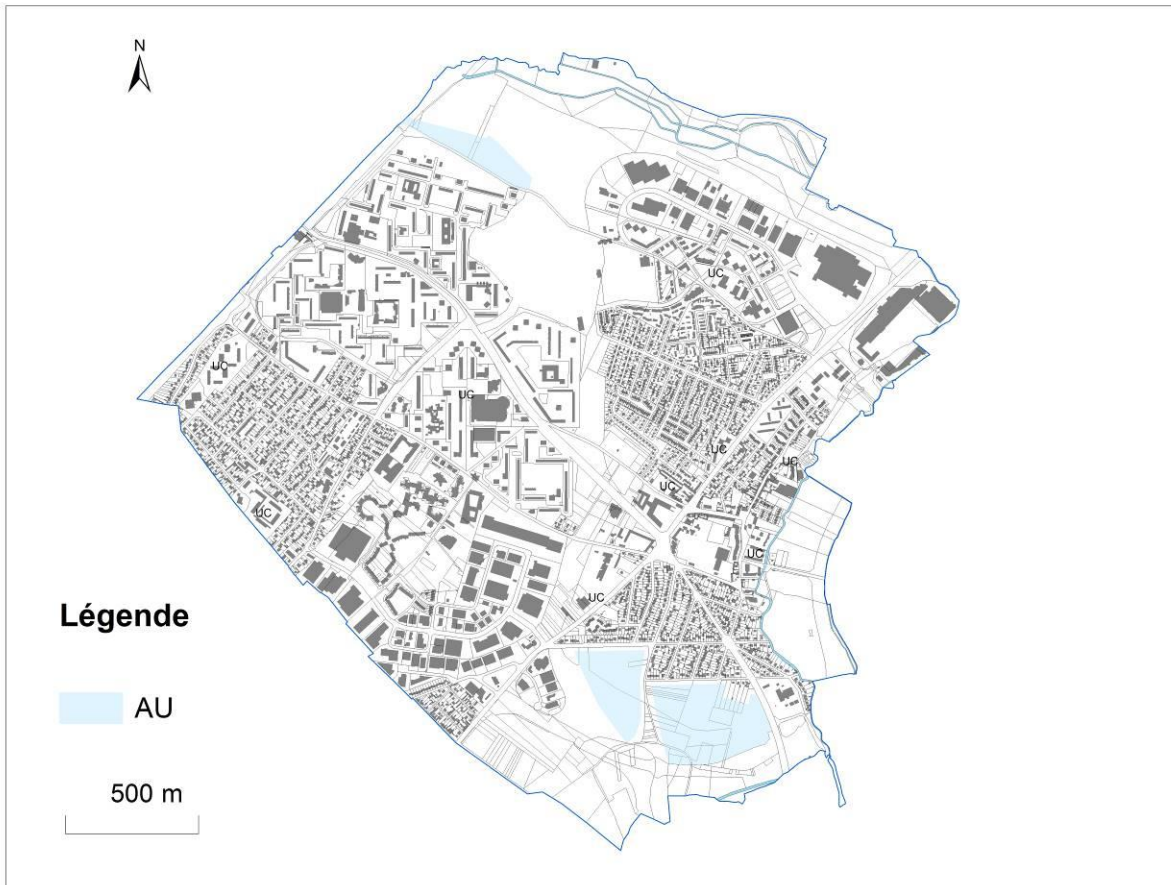
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Deux zones AU fermées à l'urbanisation sont identifiées :

La zone AU au nord du territoire, d'une superficie d'environ 3,6 ha, est réservée à une extension dans le cadre de la réalisation du NPNRU Dame Blanche.

La zone AU au sud du territoire, d'une superficie d'environ 16 ha, correspond au projet de zone d'activités économiques sur le site de la Sapinière

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE AU 1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes formes de constructions et d'installations sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE AU 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits ou pour des projets d'utilité ou d'intérêt public

Article AU 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

ARTICLE AU 4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

Non réglementé.

Article AU 5**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

ARTICLE AU 6**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

Article AU 7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

ARTICLE AU 8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

ARTICLE AU 9

L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 10

La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article AU 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE AU 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE AU 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE AU 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AU 16

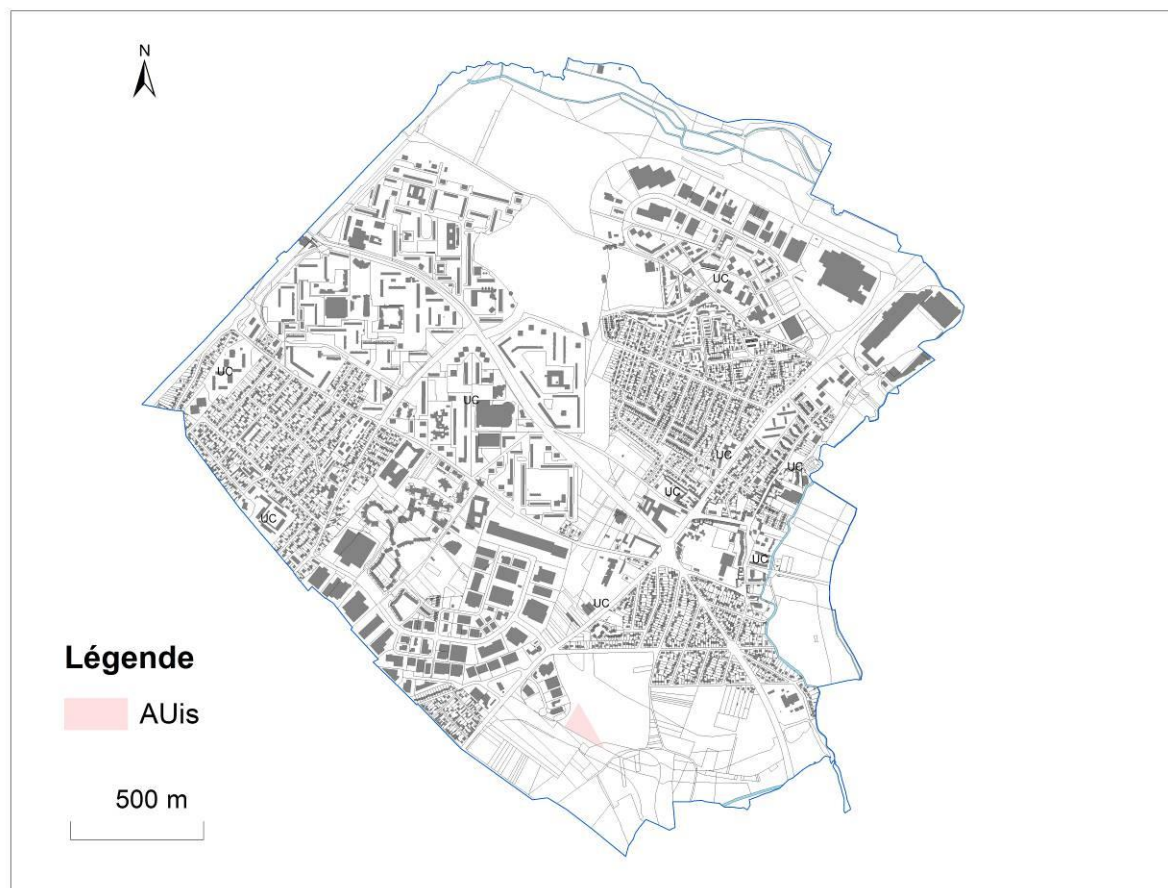
Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUis**

La zone AUis, d'une superficie de 9 350 m², correspond à une partie du périmètre de la zone de la Sapinière.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE AUis 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions et installations d'intérêt collectif autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes.

ARTICLE AUis 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

La réalisation par phases de l'opération peut être admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement global tel qu'il est fixé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

2-2 Les constructions à destination d'habitation sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-3 Les constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve d'être destinées à des équipements culturels, sportifs, petite enfance, sociaux et de santé.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Article AUis 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 : Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les aménagements d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés : Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Par ailleurs, un seul point de connexion est autorisé sur la RD84.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **10 mètres** minimum et 32 mètres pour la voirie destinée à accueillir le tramway conformément aux dispositions de l'OAP.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE AUis 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Accessible depuis l'extérieur à moins de 2 mètres de la limite de propriété, le compteur ne devra pas être dans l'enceinte du bâtiment mais sur un espace libre. En cas de résidentialisation ou création de lotissement, le groupe d'habitation devra posséder également un compteur divisionnaire positionné en limite de propriété à moins de 2 mètres du domaine public.

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter les débits de rejet autorisés à :

- bassin versant EP du Croult et du Petit Rosne : 0,7 L/s/Ha de parcelle, pour une pluie cinquantennale,
- bassin versant Centre (Morée) : 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
- bassin versant Stains (DEA 93) :
 - DBO : 10L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
 - Lutèce: 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale.

Dès lors que le débit de fuite sera inférieur à 1L/s, les situations seront étudiées au cas par cas par le service de l'assainissement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. L'apport d'eau pluviale aux réseaux se fera conformément au règlement communal d'assainissement et aux prescriptions formulées par le SIAH, SIAAP et le Règlement Sanitaire Départemental.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout nouveau branchement devra être enfoui.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article AUis 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE AUis 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

6-2 Règles particulières

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Article AUis 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

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

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de **5 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives constituant une limite de zones avec les zones UC, UH et N. la distance comptée horizontalement depuis la façade doit être au moins égale à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de **5 mètres**.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE AUis 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de **4 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUis 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **60%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUis 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règles de hauteur

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **18 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE AUis 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être positionnés en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article AUis 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce et 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles.
- 1 place maximum pour 50m² de surface de plancher à plus de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- Surface $\leq$ 300 m² de surface de vente ou accessible au public : 2 places / commerce ;
- Entre 300 et 5 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 20 places / 1 000 m² vente ou accessible au public ;
- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 25 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ;
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 35 / 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public dans un périmètre de 500 m autour des gares et 35 places / 1000 m² de surface de vente ou accessible au public en dehors du périmètre des 500 m autour des gares ;
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'artisanat:

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 50 chambres et plus ;
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 4 places par tranche de **1000 m²** de surface de plancher ;
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en

commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Rappel : le détail des normes figure en annexe du règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les places de stationnement extérieur doivent être matérialisées par un traitement différencié (exemple : evergreen, gravillons, ...).

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du 12-1, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux 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.

12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts. Par ailleurs, elles devront pouvoir accueillir à minima 1 place pour 10 employés ;
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

ARTICLE AUis 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins de la surface libre de construction du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre; sur une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 2 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

ARTICLE AUis 14 :

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE AUis 15 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE AUis16 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

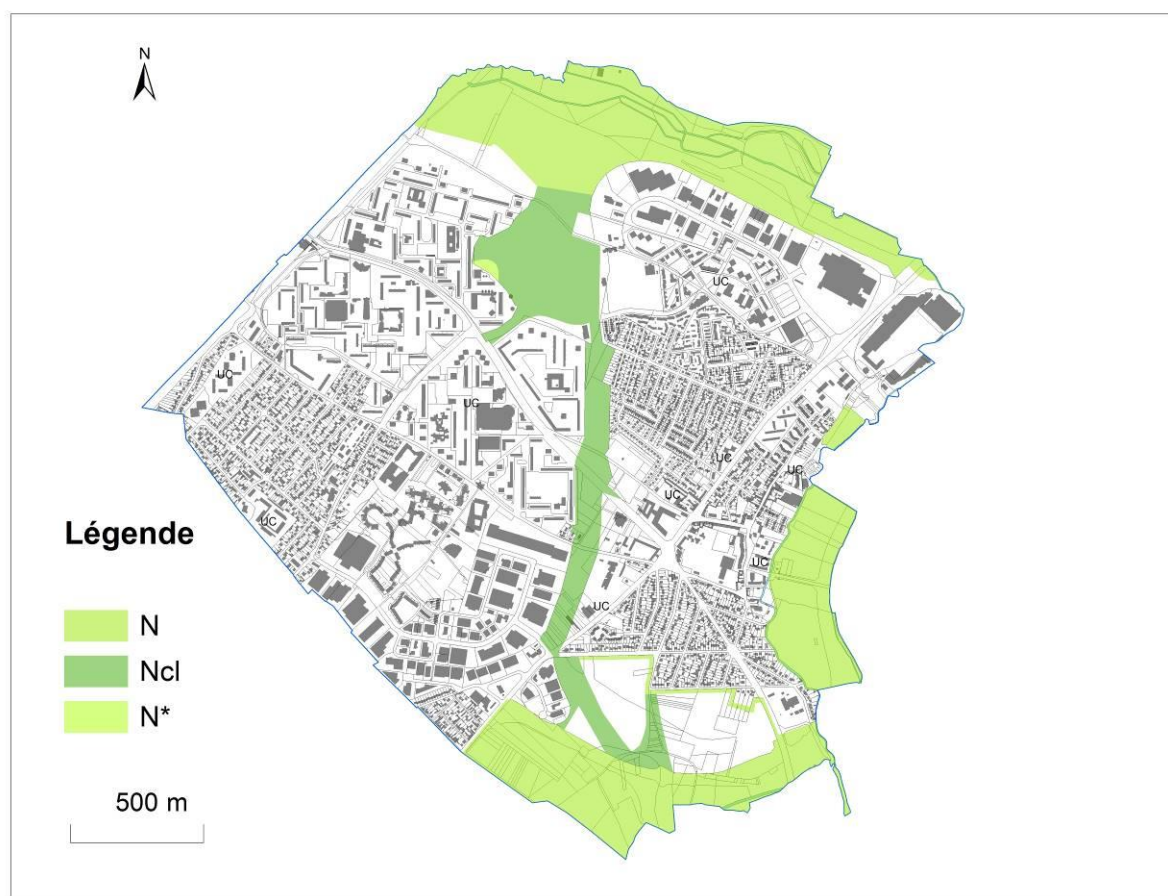
La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle est d'une superficie totale de 137,4 hectares. La plupart des espaces inclus dans cette zone sont répertoriés dans le SDRIF comme espaces boisés ou vert à préserver ou à créer.

Elle se décline en trois zones distinctes :

- la zone N qui couvre la vallée du Petit Rosne, la vallée du Croult et le parc Georges Valbon ;
- la zone Ncl qui couvre l'emprise de la coulée verte ;
- la zone N* qui correspond au STECAL réservé à la réalisation du Centre National des Arts de la Rue.

Le règlement protège ces espaces et conforte leur vocation d'espace naturel. D'une manière générale, les constructions sont interdites dans la zone N, à l'exception de la zone N*, afin d'assurer la protection du caractère naturel de la zone, tout en permettant des constructions et installations nécessaires en particulier aux activités de loisirs et sportives définies dans l'OAP Trame verte et bleue et compatible avec la vocation naturelle générale de la zone.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE N 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur emprise au sol ne peut excéder 20 m²;
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits ou pour des projets d'utilité ou d'intérêt public ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols.

2-2 En complément des dispositions figurant au 2.1, à l'intérieur du secteur **Ncl** uniquement, sont autorisés les constructions, aménagements et travaux nécessaires à la mise en œuvre de l'aménagement de la coulée verte.

2-3 En complément des dispositions figurant au 2.1, à l'intérieur du secteur **N*** uniquement, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Centre National des Arts de la Rue (CNAR).
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-4 En complément des dispositions figurant au 2.1, à l'intérieur de la zone N de la vallée du Petit Rosne uniquement, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

2-5 Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Article N 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 : Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les aménagements d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés : Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE N 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Accessible depuis l'extérieur à moins de 2 mètres de la limite de propriété, le compteur ne devra pas être dans l'enceinte du bâtiment mais sur un espace libre. En cas de résidentialisation ou création de lotissement, le groupe d'habitation devra posséder également un compteur divisionnaire positionné en limite de propriété à moins de 2 mètres du domaine public.

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants rejetant des eaux usées.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter les débits de rejet autorisés à :

- bassin versant EP du Croult et du Petit Rosne : 0,7 L/s/Ha de parcelle, pour une pluie cinquantennale,
- bassin versant Centre (Morée) : 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
- bassin versant Stains (DEA 93) :
 - DBO : 10L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale,
 - Lutèce: 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentennale.

Dès lors que le débit de fuite sera inférieur à 1L/s, les situations seront étudiées au cas par cas par le service de l'assainissement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. L'apport d'eau pluviale aux réseaux se fera conformément au règlement communal d'assainissement et aux prescriptions formulées par le SIAH, SIAAP et le Règlement Sanitaire Départemental.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout nouveau branchement devra être enfoui.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article N 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE N 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

A l'intérieur de la zone N, les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

A l'intérieur du secteur Ncl, les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

A l'intérieur du secteur N*, les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Article N 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur de la zone N Les installations et constructions autorisées à l'article N2 s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère.

A l'intérieur des secteurs Ncl et N*

Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

ARTICLE N 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9

L'emprise au sol des constructions

A l'intérieur de la zone N, l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à **5%** de la superficie du terrain. Pour les constructions à destination agricole, l'emprise au sol est limitée à **50%** de la superficie du terrain.

A l'intérieur du secteur Ncl, l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à **25%** de la superficie du terrain.

A l'intérieur du secteur N*, l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10

La hauteur maximale des constructions

A l'intérieur de la zone N la hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à **6 mètres** à l'égout (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au faîtage.

A l'intérieur des secteurs Ncl et N* la hauteur maximale des constructions et installations autorisées à l'article 2 est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE N 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

Article N 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Rappel : le détail des normes figure en annexe du règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les places de stationnement extérieur doivent être matérialisées par un traitement différencié (exemple : evergreen, gravillons, ...).

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du 12-1, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux 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.

ARTICLE N 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-2 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 2 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

ARTICLE N 14 :

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE N 15 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE N 16 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

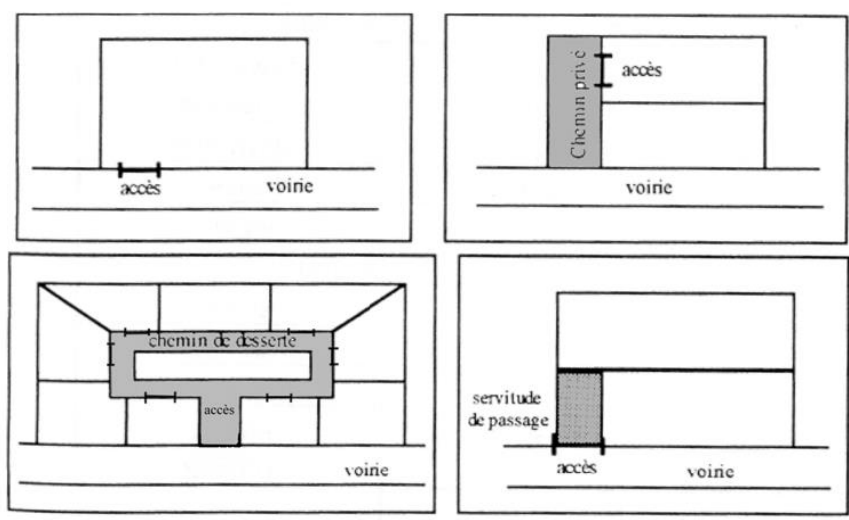
GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Bâtiment annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de disposition particulière relative aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin,...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...

Hauteur au faîtage :

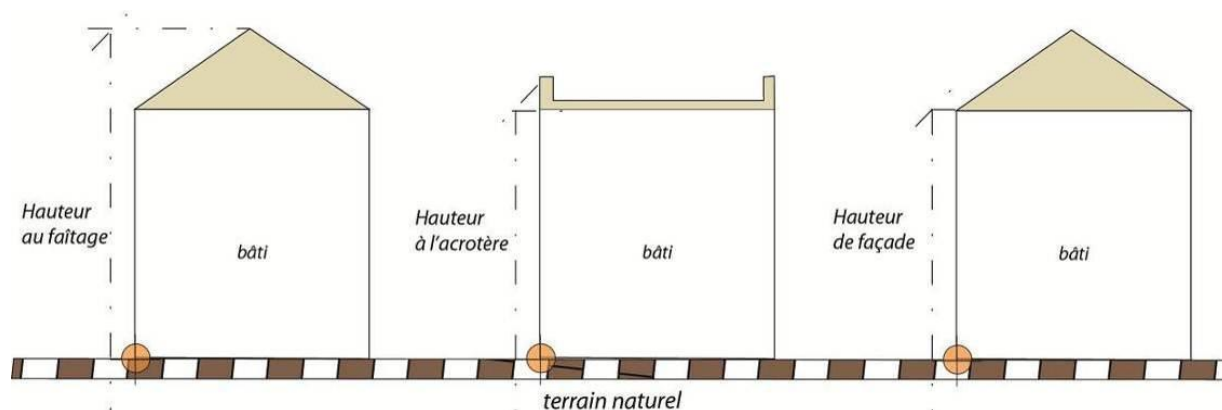
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

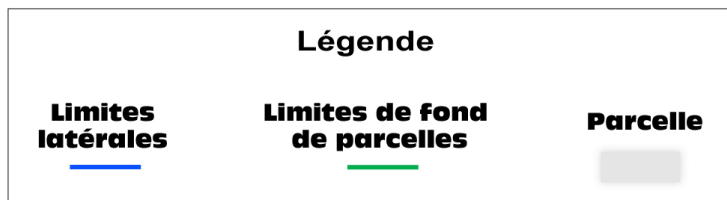
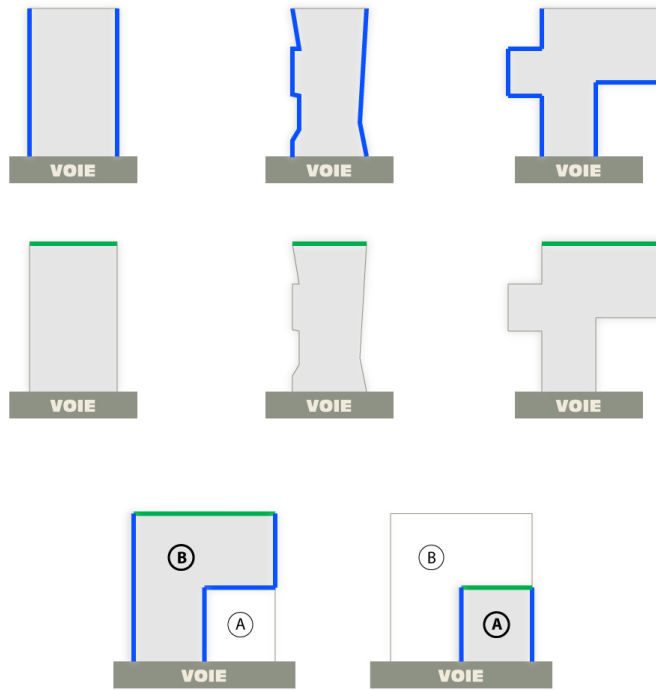
Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



Limite séparative et limite de fond de parcelle :

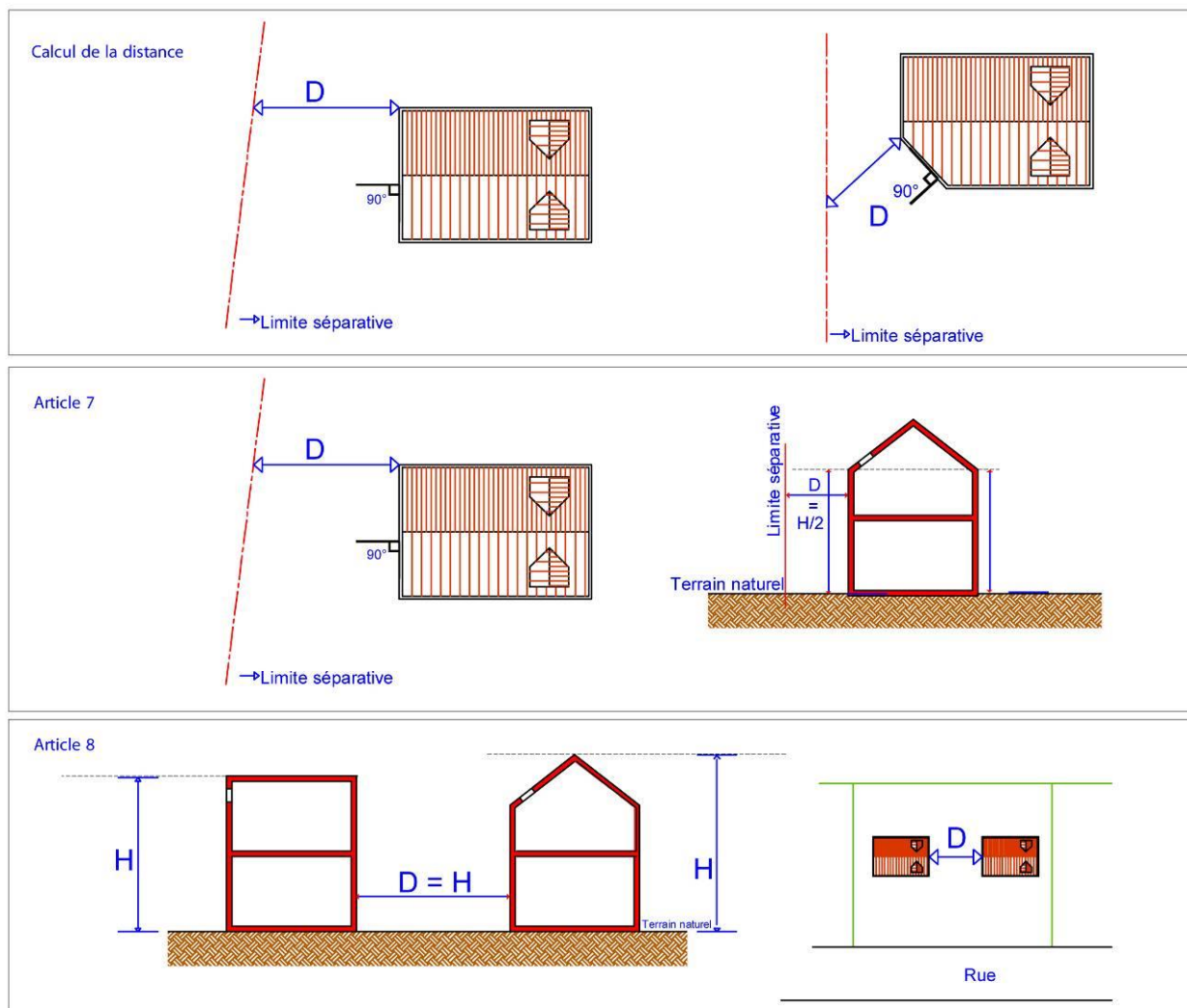
Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Marge de reculement :

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Notion d'ouvertures créant des vues:

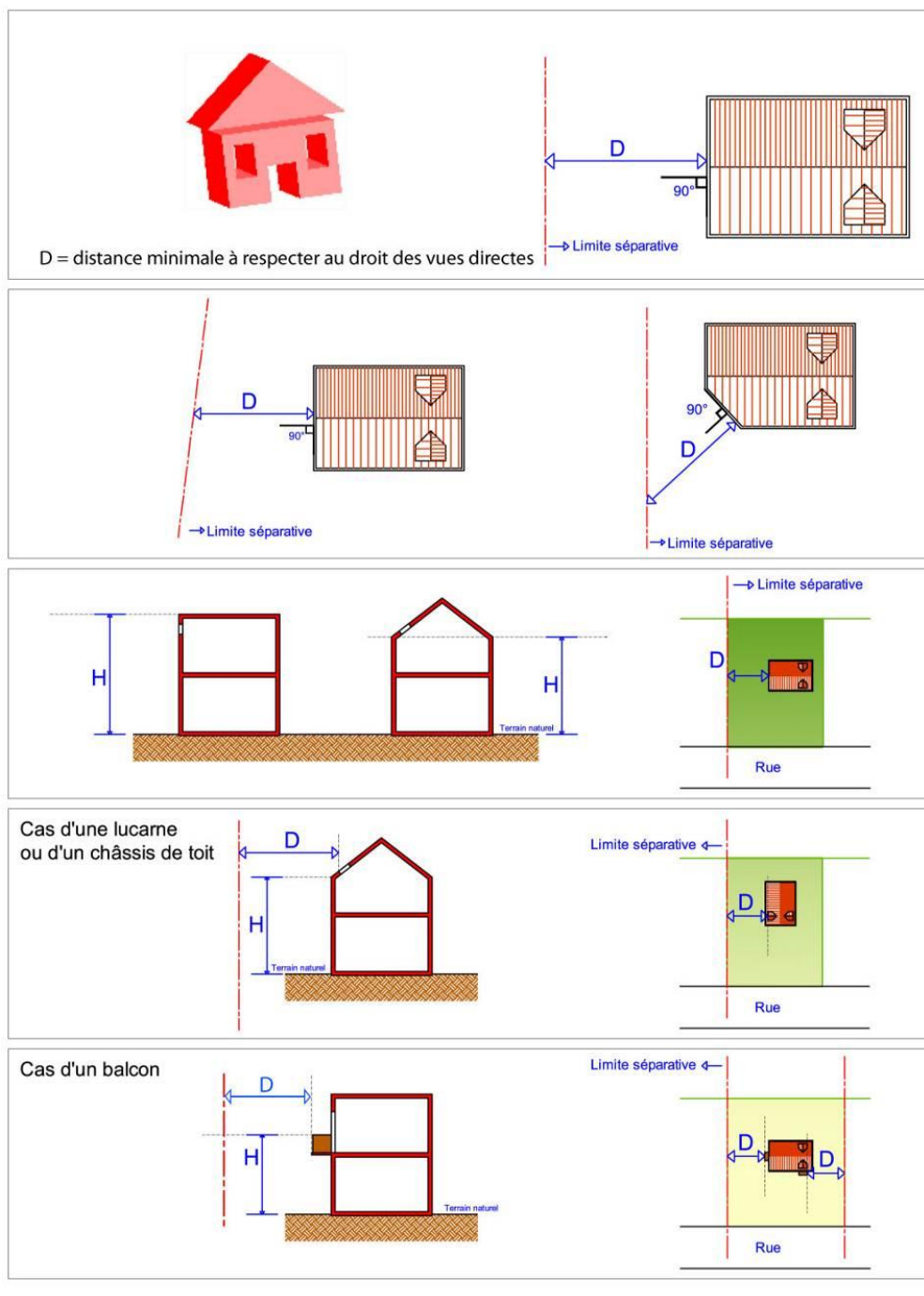
Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par au point le plus bas du terrain naturel, les lucarnes, les châssis de toit ;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Pleine terre :

Un espace de pleine terre est un en premier lieu espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Point le plus haut d'une construction :

Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, accrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contigus.

Surface de plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sous-sol :

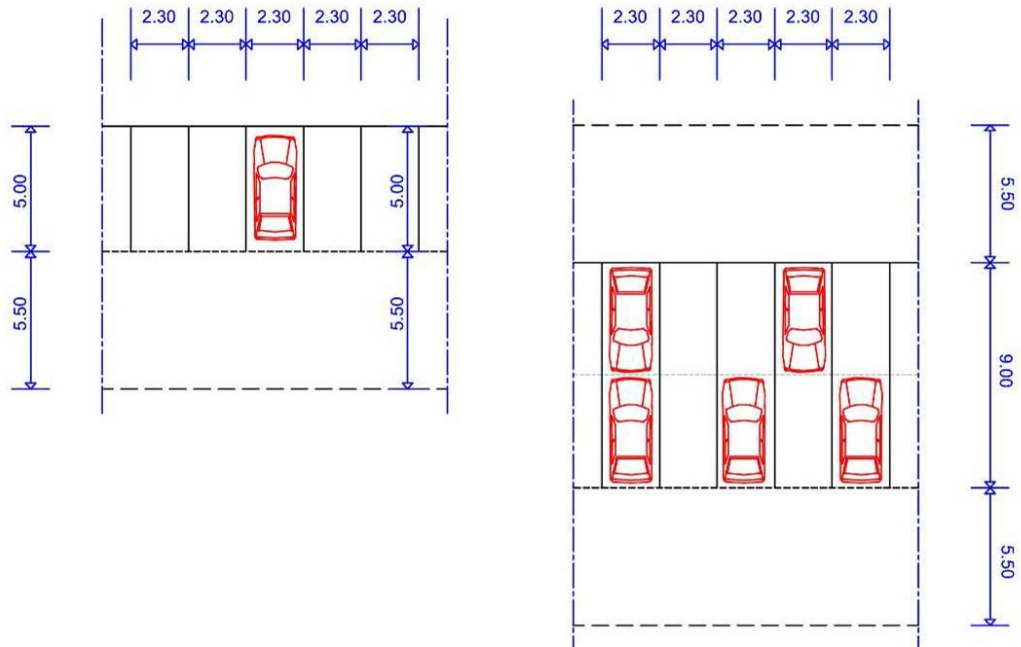
Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Stationnement :

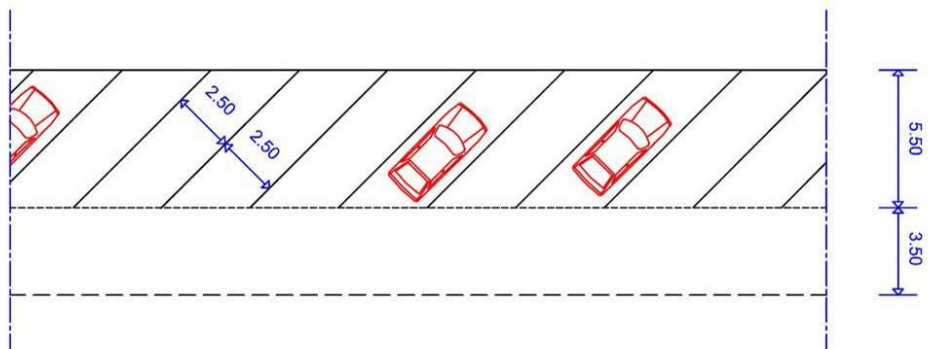
Il convient également de se référer aux normes AFNOR.

Règles de stationnement

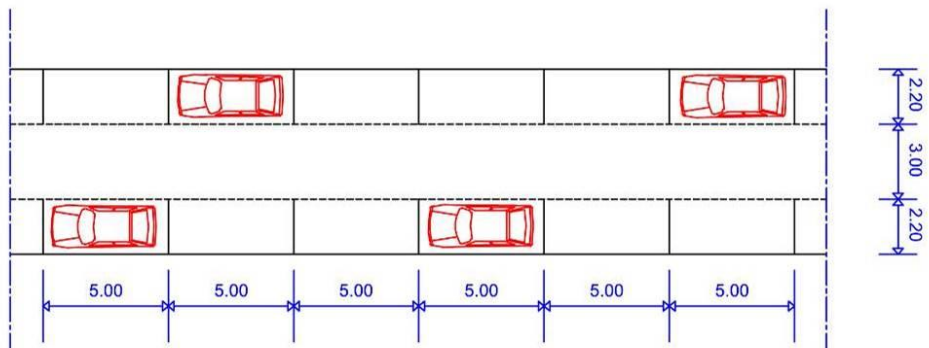
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ÉLÉMENTS BÂTIS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Localisation et dénomination	Références cadastrales	Adresse	Observations
Eglise SAINT MARTIN	AV 86	Place de l'Abbé Herrand	Début du XIX ^{ème} siècle pour partie
Pavillon Contant d'Ivry	BC 494	171, avenue de Stalingrad	XVIII ^{ème} siècle
Ferme DESRUMAUX	AV 25	8, rue de Verdun	Partie de l'ancien corps principal de ferme à l'angle de la rue de Verdun et de la place Henri Barbusse début du XX ^{ème} siècle
Ferme DOUBLET	AV 259	1, rue Marcel Duvivier	Corps principal de ferme en façade avant de la rue début du XX ^{ème} siècle
Rue Marcel Bourgogne			Ensemble bâti caractéristique du Vieux Pays
Rue de Verdun			Ensemble bâti caractéristique du Vieux Pays
Place Duvivier – Rue René Blouet			Ensemble bâti caractéristique du Vieux Pays
Grilles de l'ancien "château de Garges"	AV 14	2, rue de Verdun	Grilles de l'ancien château début du XVIII ^{ème} siècle
Moulin des Espailards	A 22	Impasse des Moulins	XVI ^{ème} siècle
Pavillon Contant	AV 6	Place Duvivier	XVIII ^{ème} siècle
Fort de Stains	AS 80	Avenue du 8 mai	Site de l'ancienne fortification datant du XIX ^{ème} siècle

Pour mémoire figurent au titre de la loi de protection des Monuments Historiques :

Localisation et dénomination	Références cadastrales	Adresse	Observations
Grille et pilastres de l'ancien Château de Garges	AV 14	A l'angle de la rue Duvivier et de la rue de Verdun	Portés à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques XVII ^{ème} siècle
Château d'Arnouville		7 Rond-Point du Christ 95400 Arnouville	Périmètre de protection impactant la commune de Garges-lès-Gonesse sur la vallée du Petit Rosne, et le quartier de la Muette en partie (zone d'activités)

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPÈCES INVASIVES

Source : Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis

Explications relatives aux listes d'espèces végétales élaborées par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (ODBU)

En lien avec ses partenaires scientifiques, l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine a élaboré des listes d'espèces végétales à ne pas planter pour aiguiller les aménageurs dans leurs choix.

Les espèces invasives

Les espèces « exotiques » ou « non indigènes » désignent les plantes, la plupart du temps ornementales, originaires de pays lointains. Si elles s'acclimatent suffisamment bien, elles peuvent devenir invasives en se multipliant de façon incontrôlée au détriment des populations locales et menacer à terme les écosystèmes locaux. C'est pourquoi il est fondamental de veiller à leur non-prolifération et d'éviter de les planter.

Cette liste, élaborée par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien contient les principales espèces invasives du nord de la France, en se basant sur une clé de détermination développée par le Conservatoire botanique de Bretagne.

Deux niveaux sont déclinés :

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Invasive
avérée : | Plante non indigène montrant actuellement un caractère invasif avéré dans le territoire considéré, c'est-à-dire ayant une dynamique d'extension rapide dans son territoire d'introduction et formant localement des populations denses, à l'intérieur des communautés végétales naturelles ou semi-naturelles (mais aussi dans les communautés végétales fortement anthropiques dans le cas particulier de plantes causant des problèmes graves à la santé humaine). |
| Invasive
potentielle : | Plante non indigène ne présentant pas actuellement de caractère invasif avéré dans le territoire considéré à l'intérieur des communautés végétales naturelles ou semi-naturelles mais dont la dynamique dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, le caractère invasif dans des communautés végétales fortement anthropisées ou une tendance au développement d'un caractère invasif dans les communautés végétales naturelles ou semi-naturelles laissent penser qu'elle risque néanmoins de devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur un territoire donné justifie une forte vigilance et peut nécessiter des actions préventives. |

Espèces présentes dans le bassin parisien	Espèces présentes dans le bassin parisien	Espèces présentes en Seine-Saint-Denis
Nom latin	Nom commun	
espèces invasives avérées		
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthé ; Faux-vernis du Japon ; Vernis du Japon	oui
<i>Aster lanceolatus</i>	Aster lancéolé	oui
<i>Aster novi-belgii</i>	Aster de jardin ; Aster de Virginie	oui
<i>Aster x salignus</i>	Aster à feuilles de saule	oui
<i>Crassula helmsii</i>	Orpin de Helms	
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	oui
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie ; Ludwigie à grandes fleurs	oui
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier noir ; Cerisier tardif	
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	oui
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	oui
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada	oui
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre	oui
espèces invasives potentielles		
<i>Acer negundo</i>	Erable frêne ; Erable negundo	oui
<i>Amaranthus retroflexus</i>	Amarante réfléchie ; Amarante à racine rouge	oui
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise ; Ambroisie annuelle	oui
<i>Andryala integrifolia</i>	Andryale à feuilles entières	oui
<i>Artemisia annua</i>	Armoise annuelle	oui
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des Frères Verlot	oui
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère	oui
<i>Berteroia incana</i>	Alysson blanc	oui
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs ; Bident feuillé	oui
<i>Bromus catharticus</i>	Brome purgatif	oui
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre à papillon ; Buddleja du père David	oui
<i>Bunias orientalis</i>	Bunias d'Orient	oui
<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada	oui
<i>Conyza sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra	oui
<i>Datura stramonium</i>	Herbe à la taupe ; Stramoine	oui
<i>Duchesnea indica</i>	Fraisier d'Inde ; Fraisier de Duchesne	oui
<i>Egeria densa</i>	Egéria	
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites	
<i>Epilobium ciliatum</i>	Epilobe cilié	oui
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle	oui
<i>Euphorbia maculata</i>	Euphorbe à feuilles tachées	oui
<i>Galega officinalis</i>	Lilas d'Espagne ; Sainfoin d'Espagne	oui
<i>Galinsoga parviflora</i>	Galinsoga à petites fleurs	oui
<i>Galinsoga quadriradiata</i>	Galinsoga cilié	oui
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour	oui
<i>Impatiens balfouri</i>	Impatience de Balfour	oui
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap	
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante	
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs	oui
<i>Juncus tenuis</i>	Jonc grêle	oui
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon	
<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule	oui
<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet commun	oui
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle	oui
<i>Oxalis fontana</i>	Oxalide droit	oui
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Vigne-vierge	oui
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté	
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	oui
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	oui
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs ; Rhododendron	
<i>Rumex crispatus</i>	Patience à crêtes	oui
<i>Rumex thyrsiflorus</i>	Oseille à oreillettes	oui
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap ; Séneçon sud-africain	oui
<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole fertile	oui
<i>Veronica peregrina</i>	Véronique voyageuse	oui
<i>Veronica persica</i>	Véronique de Perse	oui

Liste des espèces horticoles ou ornementales non invasives mais pouvant créer des dommages à la biodiversité indigène.

Nom latin de l'espèce	Nom français de l'espèce	Type de dommage
<i>Tilia argentea</i>	Tilleul argenté	nectar toxique pour les abeilles

ANNEXE 3 : AVENANT LOGEMENT DU C.D.T.

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES

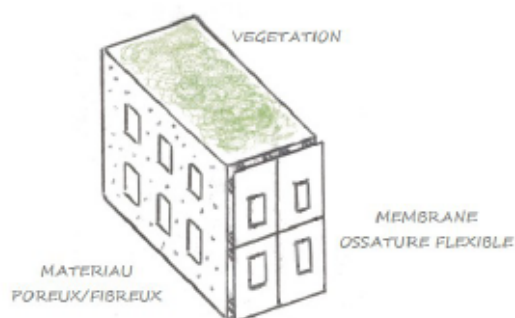
L'avenant logement du CDT permet l'assouplissement des possibilités de construction de logements sous la zone C du PEB dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage du PLU. L'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » rappelle la nécessité de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

Dans les secteurs concernés par l'avenant logement et identifiés au PLU, il est recommandé à tous les porteurs de projet de contacter la commune, en amont du dépôt du permis de construire, et de lui soumettre une notice explicitant les choix techniques et architecturaux (traitement des murs, des façades, des ouvertures, isolation acoustique et thermique, forme urbaine de l'opération, etc.) permettant de limiter l'impact des nuisances sonores. L'ensemble des éléments retenus à l'issue du dialogue établi avec la commune sera mentionné dans la pièce obligatoire PC4 du permis de construire.

Le présent cahier de recommandations acoustiques vise à orienter les constructeurs dans la mise en place des mesures évoquées ci-dessus. Il restitue les conclusions d'une étude de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroporutaires (ACNUSA) qui se déclinent en plusieurs recommandations à destination des constructeurs. L'étude a modélisé un immeuble à un certain nombre de kilomètres des pistes d'un aéroport afin d'identifier l'impact des nuisances sonores sur celui-ci et de tester des dispositifs permettant de les limiter.

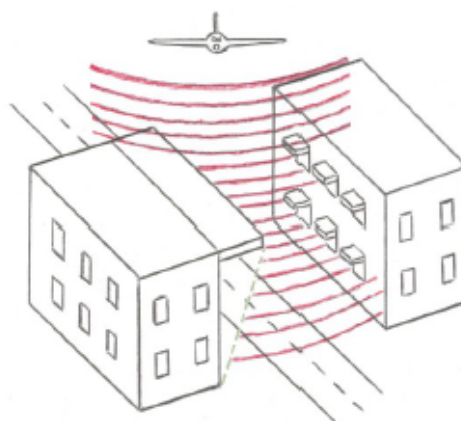
Revêtement et couverture

Le revêtement des façades d'un bâtiment est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. Ainsi, il est intéressant de traiter les façades afin de limiter les nuisances sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être une solution. Il est également possible de végétaliser les façades ou encore le toit du bâtiment. Un traitement plus fin consisterait à installer une double peau avec une ossature flexible, solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions.



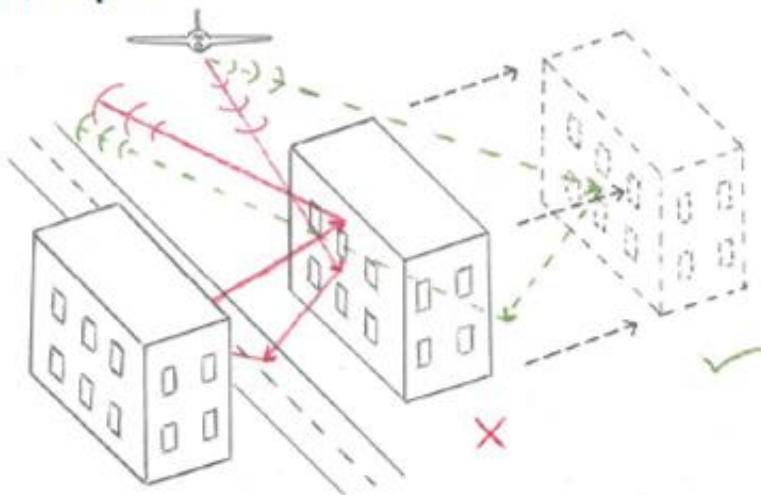
Casquettes

La mise en place de protections solaires fixes ou manœuvrables de type casquette permet de protéger les ouvertures du rayonnement solaire direct. Ces protections ont également un impact sur les nuisances sonores, en particulier lorsqu'elles sont disposées au dernier étage du bâtiment, empêchant ainsi les ondes sonores aériennes de toucher la façade de l'édifice. Ainsi les casquettes remplissent une double fonction, thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes. De manière plus générale, l'apposition d'éléments non verticaux inclinés vers le ciel (ex : face avant des balcons inclinée) protègent également les façades des ondes sonores.



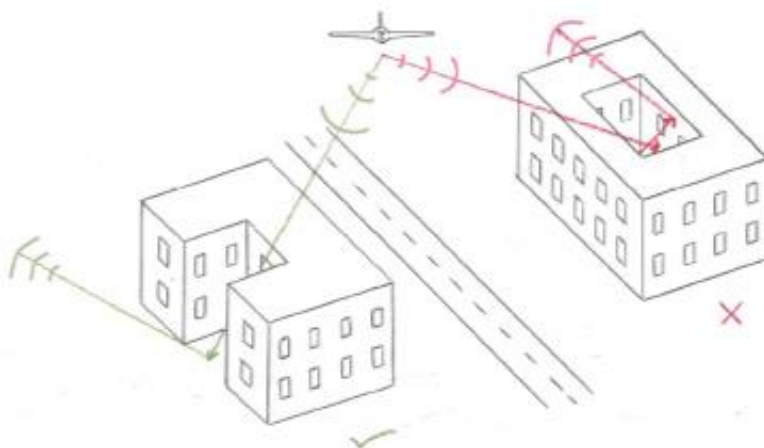
Espacements

Lorsque cela est possible, le fait de garder de l'espace entre les édifices permet de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face. Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Cependant, lorsque la provenance du bruit est très localisée, il peut être intéressant de les rapprocher afin que le bâtiment faisant face au bruit protège le suivant : c'est l'effet de masque (Se rendre sur le site de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour connaître la localisation des nuisances sonores : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Journees-caracteristiques-traffic.html>). En définitive, il est avantageux de varier les hauteurs et les espacements de manière intelligente afin de prendre en compte le contexte acoustique.



Formes de bâtiment

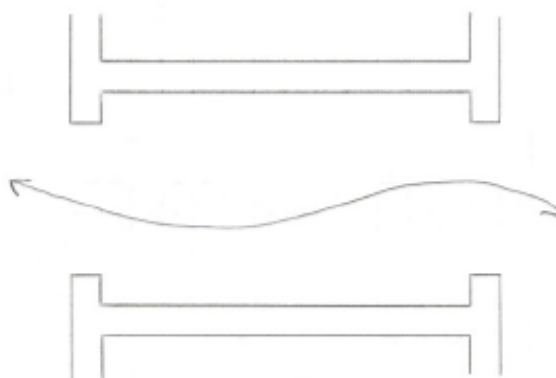
Lorsque les nuisances sonores sont localisées d'un seul côté du bâtiment, il est alors utile de travailler sur sa disposition. En effet, l'édifice peut être conçu en forme de U ou de V afin de limiter la surface de façade directement exposée au bruit. Par ailleurs, les formes de bâti repliées sur elles même (en cercle, en losange, en rectangle, etc...) sont à éviter en raison des problèmes de réverbération du bruit que cela pourrait causer en leurs centres. La forme de la structure du bâti revêt donc également un intérêt particulier aux alentours d'un aéroport.



En outre, ces préconisations portant sur l'extérieur du bâtiment peuvent être complétées par des préconisations plus ciblées sur l'intérieur des logements et les matériaux de structure.

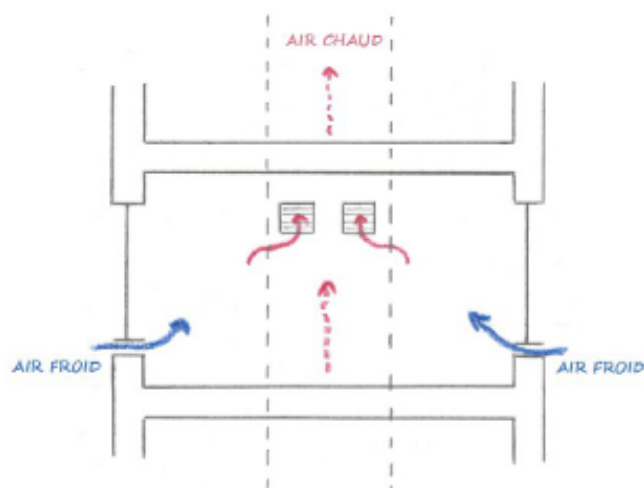
Double orientation

La notion de logement traversant, bénéficiant donc d'une double orientation, permet de ventiler plus facilement et plus efficacement aux moments où les nuisances sonores sont moins gênantes. En outre, le logement peut bénéficier d'une ouverture moins exposée dans certains cas. La double orientation remplit ainsi plusieurs objectifs en matière d'exposition, de confort thermique et de ventilation mais permet également, dans la situation concernée, d'offrir une possibilité de limiter les nuisances sonores.



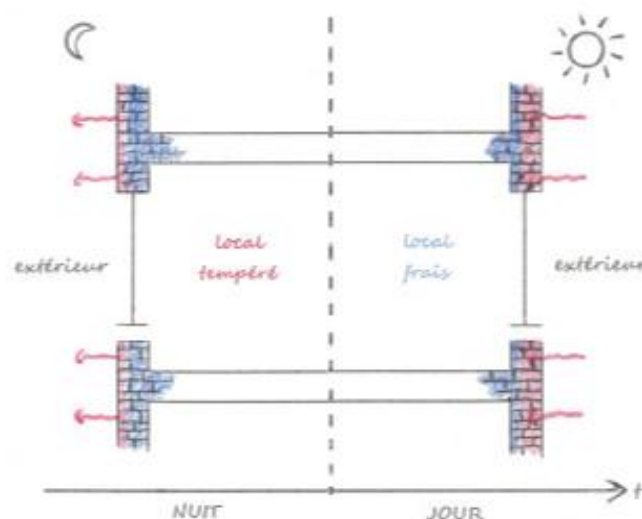
Ventilation

Dans un contexte de nuisances sonores importantes, il est intéressant de mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtre. Un système performant de ventilation automatique pourrait donc être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.



Inertie thermique

L'inertie thermique se manifeste par un décalage de transfert thermique lié à l'utilisation de matériaux lourds dans la construction et à l'épaisseur des parois. Cette inertie est particulièrement intéressante pour le confort d'été. En effet, le matériau se refroidit pendant la nuit et garde le logement frais durant la journée. Dans le cas d'un environnement sonore nuisible, cela permet de rafraîchir l'intérieur des logements tout en limitant la nécessité d'ouvrir les fenêtres.



En définitive, il est recommandé d'adopter une démarche qualitative dans la conception et la construction des logements en complément de l'aspect réglementaire.

Ainsi une attention particulière devra être portée sur les revêtements et les couvertures des bâtiments et sur l'éventuelle apposition de casquettes ou d'éléments non verticaux inclinés vers le ciel. Les espacements des bâtiments et leur formes devront également être judicieusement choisis. Enfin, le choix des matériaux et la configuration des logements et de la ventilation sont à adapter aux conditions particulières d'un bâtiment situé sous la zone C du PEB.

En tout état de cause, la participation d'un acousticien lors de la conception du projet est fortement recommandée.