

LIGNE 16 : NOISY – CHAMPS < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)
LIGNE 17 : LE BOURGET RER < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)
LIGNE 14 : MAIRIE DE SAINT-OUEN < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE BLEUE)

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

PIÈCE
1.8

Mise en compatibilité
des documents d'urbanisme
Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sous-Bois

Sommaire

1 Préambule 5

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme 9

2.1	La mise en compatibilité.....	11
2.1.1	Définition.....	11
2.1.2	Champ d'application.....	11
2.1.3	Objet.....	11
2.2	Le déroulement de la procédure.....	11
2.3	Le contenu du dossier de mise en compatibilité.....	12
2.4	Textes régissant la procédure de mise en compatibilité.....	12
2.4.1	Article L. 123-14.....	12
2.4.2	Article L. 123-14-2.....	12
2.4.3	Article R. 123-23-1.....	13
2.4.4	Autres dispositions.....	13
2.5	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité.....	13

3 Présentation générale du projet et de son contexte 15

3.1	Le contexte administratif du projet.....	17
3.1.1	Généralités.....	17
3.1.2	État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département de la Seine-Saint-Denis (93).....	17
3.2	Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique.....	17
3.2.1	Le programme d'ensemble.....	17
3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Saint-Denis Pleyel et prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel.....	19
3.2.3	Présentation technique du projet.....	20
3.2.4	Présentation du projet sur la ville d'Aulnay-sous-Bois.....	20

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune 21

4.1	Les documents supra-communaux.....	23
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....	23
4.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	23

4.2	Le PLU en vigueur.....	23
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées.....	23
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage.....	23
4.2.3	Les contraintes réglementaires.....	24
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	24
4.2.5	Les Orientations Particulières d'Aménagement.....	26
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné.....	26
4.3.1	Principes retenus pour la mise en compatibilité.....	26
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet.....	27
4.3.3	Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le projet.....	28
4.3.4	Evolutions du plan « Protection du patrimoine » induites par le projet.....	28
4.3.5	Evolutions du règlement induites par le projet.....	28
4.4	Evaluation environnementale.....	33
4.4.1	Objectifs de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, contenu et articulation avec les autres documents d'urbanisme.....	33
4.4.2	Analyse de l'état initial de l'environnement.....	34
4.4.3	Les incidences de la MECDU sur l'environnement.....	57
4.4.4	Motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	64
4.4.5	Présentation des mesures d'évitement, de réduction ou compensation.....	64
4.4.6	Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement, afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.....	65
4.4.7	Résumé non technique.....	65
4.4.8	Description de la méthodologie.....	65

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune 67

A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité
B1.	Extrait du PADD en vigueur
B2.	Extrait du PADD mis en compatibilité
C1.	Extrait du règlement en vigueur
C2.	Extrait du règlement mis en compatibilité
D1.	Extrait du plan « Protection du patrimoine » en vigueur
D2.	Extrait du plan « Protection du patrimoine » mis en compatibilité

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS, en Seine-Saint-Denis, porte sur la prise en compte du projet de construction des tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur un dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU par arrêté du 27 janvier 2014, déclarant d'utilité publique le projet de bus à haut niveau de service (BHNS) entre la gare RER D de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville et la gare RER B du Parc des Expositions de Villepinte.

Ainsi, le document d'urbanisme d'AULNAY-SOUS-BOIS ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant « Engagement National pour l'Environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

La ville d'AULNAY-SOUS-BOIS ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé **par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013**. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

***Nota :** Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à des réunions d'examen conjoint, qui se sont tenues le 21 mai 2014 pour les communes situées dans le département de la Seine-et-Marne et le 6 juin 2014 pour les communes situées dans le département de la Seine-Saint-Denis (les procès-verbaux sont joints en annexe).*

*Afin d'assurer la traçabilité des ajustements apportés au présent dossier, les compléments apportés pour tenir compte des échanges survenus lors des réunions d'examen conjoint ont été insérés en **bleu**, ils sont présentés comme tels et sont évoqués dans les PV des réunions.*

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes¹, compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France.**

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : le tunnel de 9,5 m de diamètre environ mettant en liaison les gares.
- Les emprises des gares :
 - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 54 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
 - Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.

¹ Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

*Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un **examen conjoint** de :*

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

*Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.***

3 - L'enquête publique

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS.

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat. Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU au regard de la nouvelle opération. Elle aborde deux sujets :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
 - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter la description du projet et un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, portant sur les éléments de la politique de la collectivité en matière d'aménagement qui pourraient interférer avec le projet et avoir pour effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse sa réalisation.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits du **document graphique « Protection du patrimoine » repérant les éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait mention des évolutions du repérage.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 123-14

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

2.4.2 Article L. 123-14-2

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

- 1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.
- 2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.
- 3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

2.4.3 Article R. 123-23-1

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.4 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, à la suite de la transmission pour saisine du présent dossier, a été promulguée la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ». La loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »,
- permettant de « fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ».

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoquées dans le présent dossier, deviennent sans objet.*

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2012-995 du 23 août 2012, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des POS ou PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité de POS et PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R. 121-16 précité pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

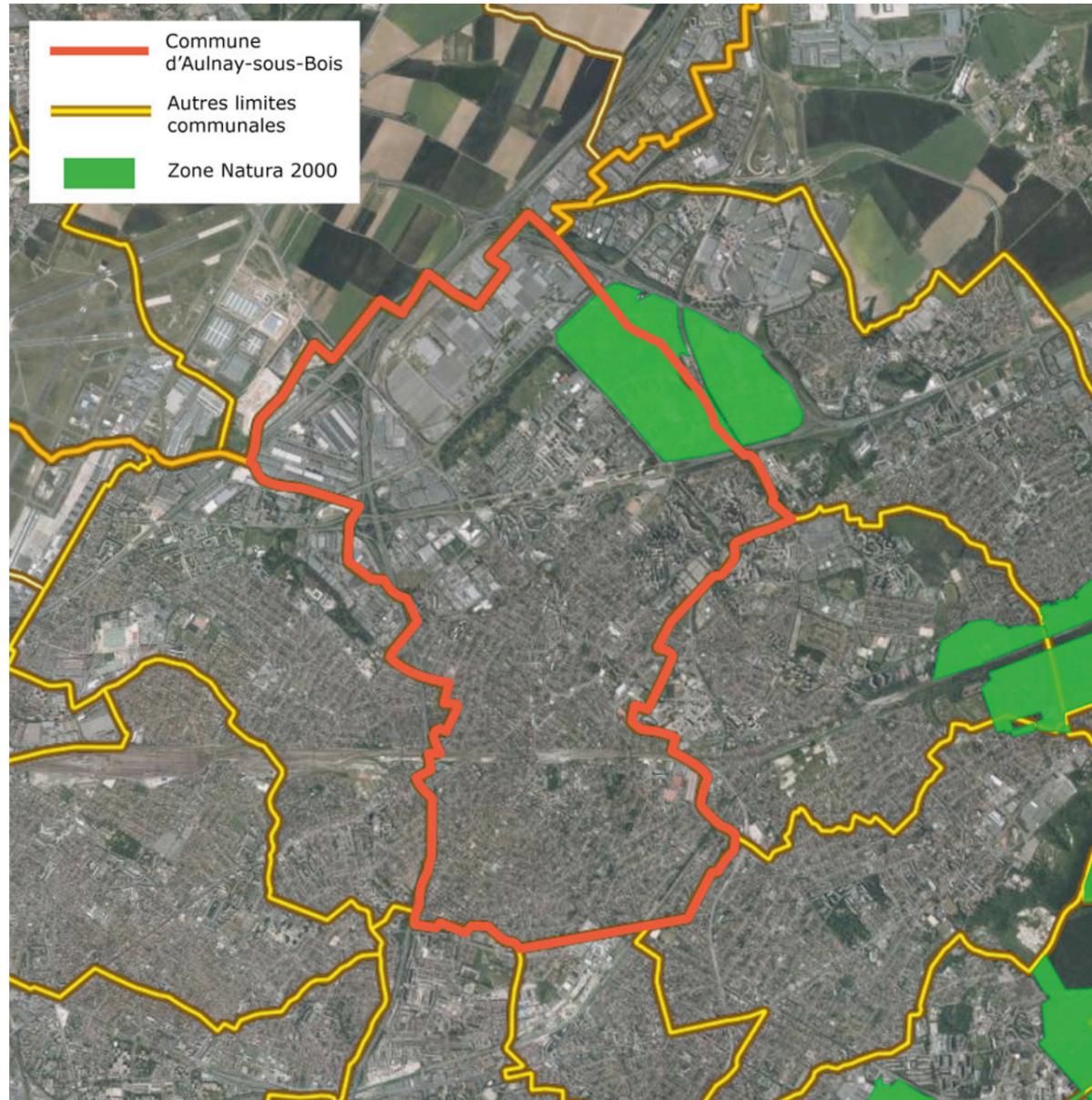
L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme dispose « III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

La mise en compatibilité prévoit des adaptations ponctuelles du document d'urbanisme, visant d'une part, à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris en souterrain, et d'autre part, à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport public du Grand Paris (gares et ouvrages techniques annexes). Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas la nature des zones traversées par le réseau de transport public du Grand Paris, ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

* Ces dispositions ont été insérées dans le dossier de mise en compatibilité pour tenir compte des échanges survenus lors de la réunion d'examen conjoint.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Toutefois, la notion de « susceptibilité » mentionnée aux articles L. 121-10 et R. 121-16 du Code de l'Urbanisme a été considérée dans une interprétation large. De ce fait, et compte tenu de la présence sur le territoire communal d'AULNAY-SOUS-BOIS du site Natura 2000 « Parc du Sausset », appartenant à la Zone de Protection Spéciale FR 112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis », la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS pour permettre l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée au chapitre 4.4 du présent dossier.



*Les sites Natura 2000 à Aulnay-sous-Bois et dans les communes limitrophes
Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel*

3 Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur les tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel, traverse **14 communes**, toutes dotées d'un POS ou PLU, toutes nécessitant une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, d'Ouest en Est :

- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : 12 communes (3 Plans d'Occupation des Sols, 9 Plans Locaux d'Urbanisme et 3 Plans d'Aménagement de Zone).
- Département de la Seine-et-Marne (77) : 2 communes (1 Plan d'Aménagement de Zone et 1 Plan Local d'Urbanisme).

Par ailleurs, les communes d'Aubervilliers, de La Courneuve, Saint-Ouen et Saint-Denis (93) sont couvertes par le **SCoT de Plaine Commune**. La commune de Champs-sur-Marne (77) est également comprise dans le périmètre du **SCoT du Val Maubuée**, en cours d'élaboration.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département de la Seine-Saint-Denis (93)

Dans le département de la Seine-Saint-Denis, 12 communes sont concernées par le projet.

Sur ces douze communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, neuf communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Trois communes sont régies par un Plan d'Occupation des Sols, dont le contenu reste applicable selon les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000.

Parmi ces communes, la ville du Bourget est concernée à double titre par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. D'une part par la mise en compatibilité de son POS, et d'autre part par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC du « *Commandant Rolland n°2* » que le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse en partie. En effet, la ville du Bourget étant toujours dotée d'un POS et le projet de Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC ayant été arrêté, en vue d'être soumis à enquête publique, le 8 novembre 2000, soit avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, ce dernier doit faire en effet l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

De la même manière, la ville de Saint-Denis est concernée à la fois par la mise en compatibilité de son POS, ainsi que par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « *Landy-Pleyel* » et du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « *Pleyel-Libération* » que les emprises du réseau de transport public du Grand Paris traversent en partie. En effet, la ville de Saint-Denis étant toujours dotée d'un POS et le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « *Landy-Pleyel* » ayant été approuvé le 25 mai 2000 et celui de la ZAC « *Pleyel-Libération* » ayant été approuvé le 29 juin 1995, soit avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, ces derniers doivent faire en effet l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, on rappellera que les communes d'Aubervilliers, de La Courneuve, Saint-Ouen et Saint-Denis (93) sont couvertes par le SCoT de Plaine Commune.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

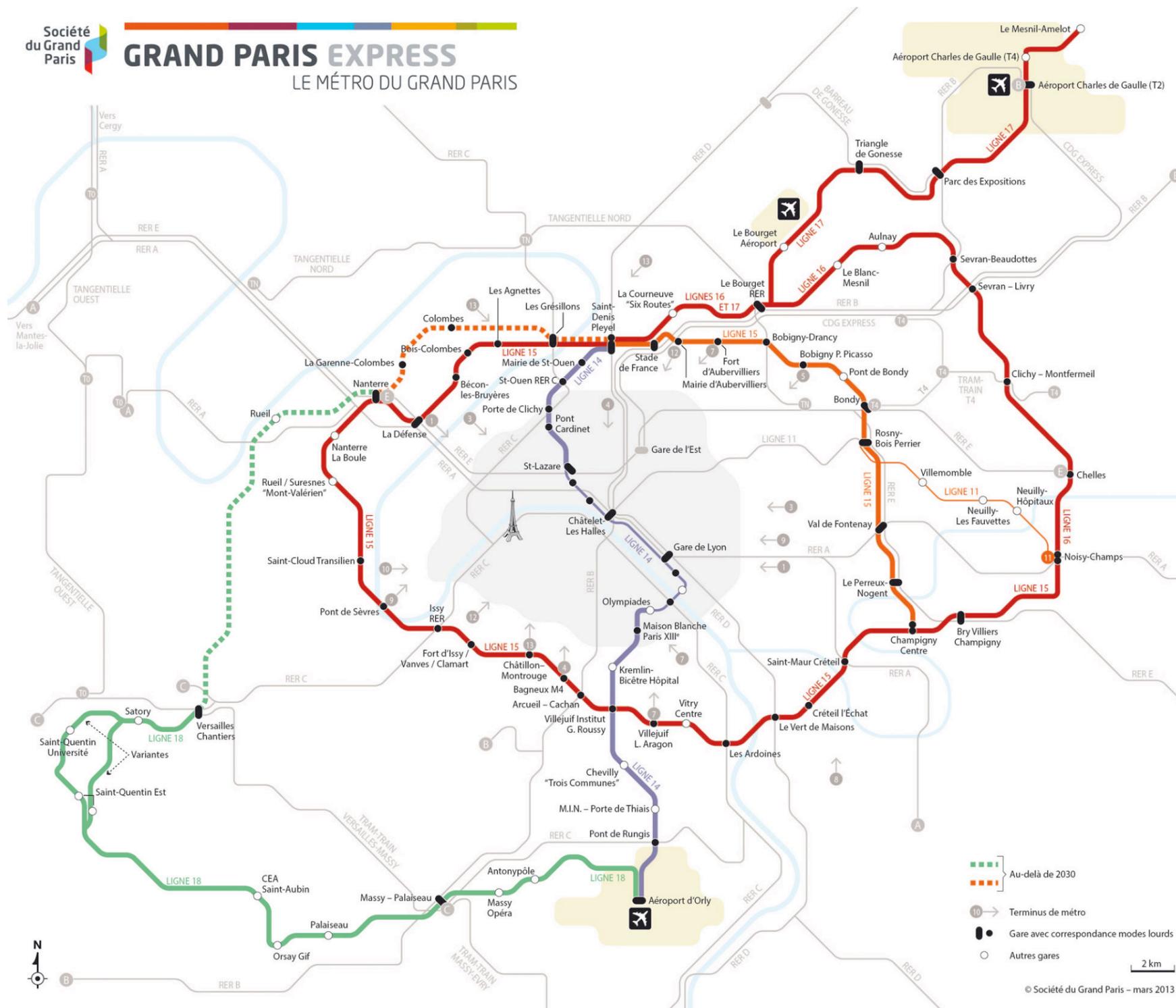
3.2.1 Le programme d'ensemble

Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), « **bleue** » (Ligne 14) et « **verte** » (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris;
- le **réseau complémentaire structurant** (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;



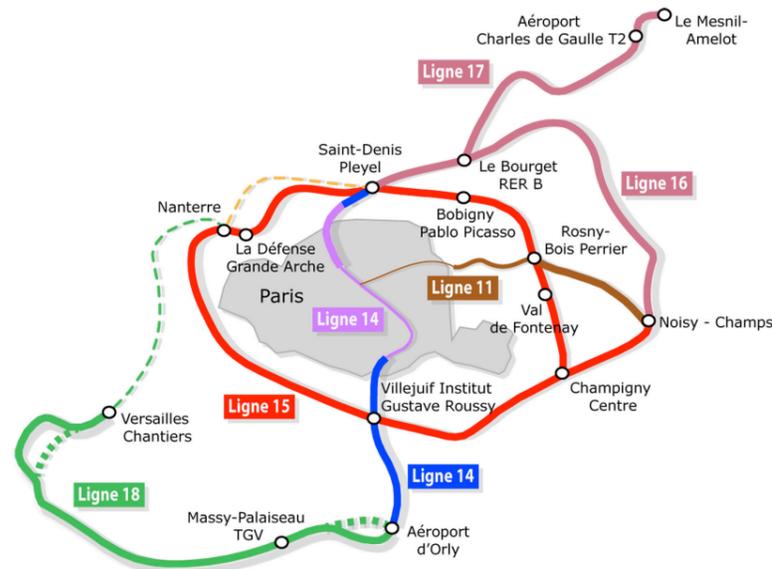
Le programme : le réseau Grand Paris Express

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments sont détaillés dans la pièce C portant sur la présentation du programme du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Saint-Denis Pleyel et prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau Grand Paris Express donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne cohérent en termes de fonctionnalités et d'organisation des travaux.

Les tronçons faisant l'objet de la présente enquête publique comprennent la réalisation d'une nouvelle ligne de transport en commun en métro automatique, la Ligne 16, entre « Noisy-Champs » (gare non incluse) et « Saint-Denis Pleyel ». A terme, la section de ligne comprise entre « Le Bourget RER » et « Saint-Denis Pleyel » sera également empruntée par les trains qui circuleront sur la Ligne 17 du Grand Paris Express. La gare « Noisy-Champs » de la Ligne 16 est réalisée au titre du projet « Ligne 15 Sud », qui a fait l'objet d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique en octobre / novembre 2013.

Le projet inclut également le prolongement de la Ligne 14 de « Mairie de Saint-Ouen » (gare non incluse) à « Saint-Denis Pleyel ». La gare « Mairie de Saint-Ouen » de la Ligne 14 est réalisée au titre du projet de prolongement entre « Saint-Lazare » et « Mairie de Saint-Ouen », déclaré d'utilité publique le 4 octobre 2012.

Au total, le projet faisant l'objet de la présente enquête publique représente environ 29 km de lignes nouvelles, insérés en souterrain. D'Est en Ouest, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 9 gares du projet
Chelles
Clichy-Montfermeil
Sevran-Livry
Sevran-Beaudottes
Aulnay
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget RER
La Courneuve « Six Routes »
Saint-Denis Pleyel

Six de ces gares seront en correspondance avec le réseau structurant actuel de transport en commun (Chelles, Sevran-Livry, Sevran-Beaudottes, Le Bourget RER, La Courneuve « Six Routes », Saint-Denis Pleyel). La gare « Saint-Denis Pleyel » constituera également un pôle majeur de correspondance entre les lignes du réseau Grand Paris Express, puisqu'elle permettra à terme les échanges entre la Ligne 14, la Ligne 15 et les Lignes 16/17.

La gare « Clichy-Montfermeil » sera quant à elle en correspondance avec le projet de débranchement du tramway T4.

La Ligne 16 entre « Saint-Denis Pleyel » et « Noisy-Champs » sera exploitée avec des trains offrant une capacité de l'ordre de 500 places par rame, permettant de répondre à la demande de transport prévisionnelle ; ces trains, à roulement fer, auront une longueur de l'ordre de 54 m pour une largeur d'environ 2,80 m. Le tronçon « Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel » sera exploité avec le matériel roulant qui circulera sur la Ligne 14 : trains à roulement pneu, de 2,45 m de large et pouvant atteindre 120 m de long, avec une capacité de l'ordre de 950 places par rame.

A la réalisation des ouvrages souterrains (tunnel) et des nouvelles gares, s'ajoute celle des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration, l'alimentation en électricité de la ligne ainsi que des équipements du tunnel et des gares.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

Sauf exception, la section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers,
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables en fonction du contexte: le niveau de rail évolue en règle générale à des profondeurs supérieures à 15 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 9,50 m environ sur la Ligne 16 et de 8,50 m environ sur la Ligne 14, les matériels roulants des deux lignes ayant des gabarits différents.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage des tunneliers en vue du creusement du tunnel, puis leur démontage. Leur profondeur peut varier de 20 à 40 m selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage. Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie.

3.2.3.2 Les gares du tronçon « Saint-Denis Pleyel – Noisy-Champs » (Ligne 16)

Les gares se composent de deux parties principales :

1. La partie souterraine de la gare, dont les dimensions sont de 54 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes...) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces) ; la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier : il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes et la voie publique.

C'est pourquoi les dispositions règlementaires définissant l'implantation de l'émergence de la gare dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Ces accès, raccordés au tunnel, représentent une emprise au sol d'environ 30 m². Entre deux gares, les ouvrages d'accès des secours et les dispositifs de ventilation et de désenfumage du tunnel sont en règle générale mutualisés. Les grilles de rejet des fumées occupent une surface au sol pouvant varier entre 20 m² et 40 m².

Les accès aux ouvrages d'épuisement¹ devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m², sans élévation par rapport au niveau du sol. Les postes de redressement² seront réalisés tous les 2 km environ. Ils seront situés préférentiellement à l'intérieur des gares et sur le domaine public et pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1) jusqu'à 150 m² d'emprise au sol.

Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

3.2.4 Présentation du projet sur la ville d'Aulnay-sous-Bois

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire d'AULNAY-SOUS-BOIS en tunnel d'Est en Ouest et sur une longueur d'environ 3,1 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- La gare « d'Aulnay » complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation de cinq ouvrages techniques annexes.

¹ Un poste, ou ouvrage d'épuisement est destiné à recueillir les eaux d'infiltration du tunnel pour les rejeter dans le réseau d'assainissement local, c'est le point le plus bas du tracé.

² Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fourni par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville d'AULNAY-SOUS-BOIS ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le PLU en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire d'AULNAY-SOUS-BOIS sur une longueur totale d'environ **3,1 km**.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- Premièrement, par une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- Deuxièmement, par l'implantation de la gare « d'Aulnay » complétée par ses emprises souterraines ;
- Enfin, par l'implantation de cinq ouvrages techniques annexes.

Le tracé est implanté sur quatre zones urbaines distinctes du PLU de la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS.

4.2.1.1 La zone UC et les secteurs UCa et UCb

Cette première zone urbaine est concernée :

- D'une part, par une section de l'infrastructure courante souterraine ;
- D'autre part, par l'implantation de trois ouvrages techniques annexes.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit de « Secteurs d'ensembles d'habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières. »

4.2.1.2 La zone UI et les secteurs UIa, UId, UIf et UIj

Cette deuxième zone est concernée :

- Par une section de l'infrastructure souterraine courante ;
- Par l'implantation de la totalité de la gare « d'Aulnay » en secteur UIj ;
- Par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes en secteur UIa, UIf et UId.

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'« Espaces d'activités économiques, principalement localisés au nord et nord-ouest de la commune. ».

4.2.1.3 La zone US

Cette troisième zone est concernée uniquement par une section de l'infrastructure souterraine courante.

4.2.1.4 La zone UV

Cette quatrième zone est concernée uniquement par une section de l'infrastructure souterraine courante.

Le Règlement d'Urbanisme indique : « Cette zone regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des espaces verts ou des espaces de loisirs, de sport ou de plein air. »

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Plusieurs éléments paysagers préservés au titre de l'article L. 13-1-5-7° du Code de l'Urbanisme indiquées sur le plan « Protection du patrimoine » sont concernés par le projet :

- L'inscription graphique « Végétation à préserver favorisant une bonne insertion des infrastructures routières » est impactée par le tracé en souterrain et un ouvrage technique annexe ;
- L'inscription graphique « Parcs et espaces boisés » est impactée uniquement par l'infrastructure en souterrain ;
- L'inscription graphique « Plantation d'alignement située sur un axe structurant du réseau viaire » est impactée par le tracé en souterrain ;

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- L'inscription graphique « *Plantation d'alignement existante* » est impactée par le tracé en souterrain et un ouvrage technique annexe ;
- Une « *vue d'intérêt régional* » est impactée uniquement par le tracé en souterrain.

En l'espèce, si le tracé du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous ces éléments, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne les remet nullement en cause.

Néanmoins, les emprises des inscriptions graphiques « *Végétation à préserver favorisant une bonne insertion des infrastructures routières* » et « *Plantation d'alignement existante* » devront être réduites pour permettre l'implantation des ouvrages techniques annexes nécessaires au projet.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Canalisation de gaz à haute pression ;
- Plan de prévention de risques naturels prévisibles sur les mouvements de terrains liés à la dissolution du gypse, approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 1995 ;
- Zone ferroviaire ;
- Servitude aéronautique de dégagement (cote NGF) pour les aéroports du Bourget et Charles de Gaulle ;
- Transmissions radioélectriques – Protection contre électromagnétisme et obstacles.
- Faisceau hertzien (cote NGF) ;
- Ligne EDF.

Toutefois, seuls la servitude relative aux canalisations de gaz et le plan de prévention des risques Mouvements de terrain imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain.

Néanmoins, pour les ouvrages techniques annexes et l'émergence de gare, les servitudes de surface sont à prendre en compte.

Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

La partie du territoire communal traversée par le projet est également concernée par :

- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles sur les mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, prescrit par arrêté préfectoral du 23 juillet 2001 ;

- L'arrêté préfectoral du 13 mars 2000 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre ;
- La présence de sites archéologiques : deux zones de présomption de prescription archéologique au titre du décret 2004-490 (occupations préhistorique, protohistorique et antique, et bourg ancien).

Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions induites par ces documents qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'orientation n°2 du PADD « Réorganiser les flux de déplacement et le stationnement » indique notamment :

« (...) La mise en œuvre du « *concept multimodal de déplacements* » permettra :

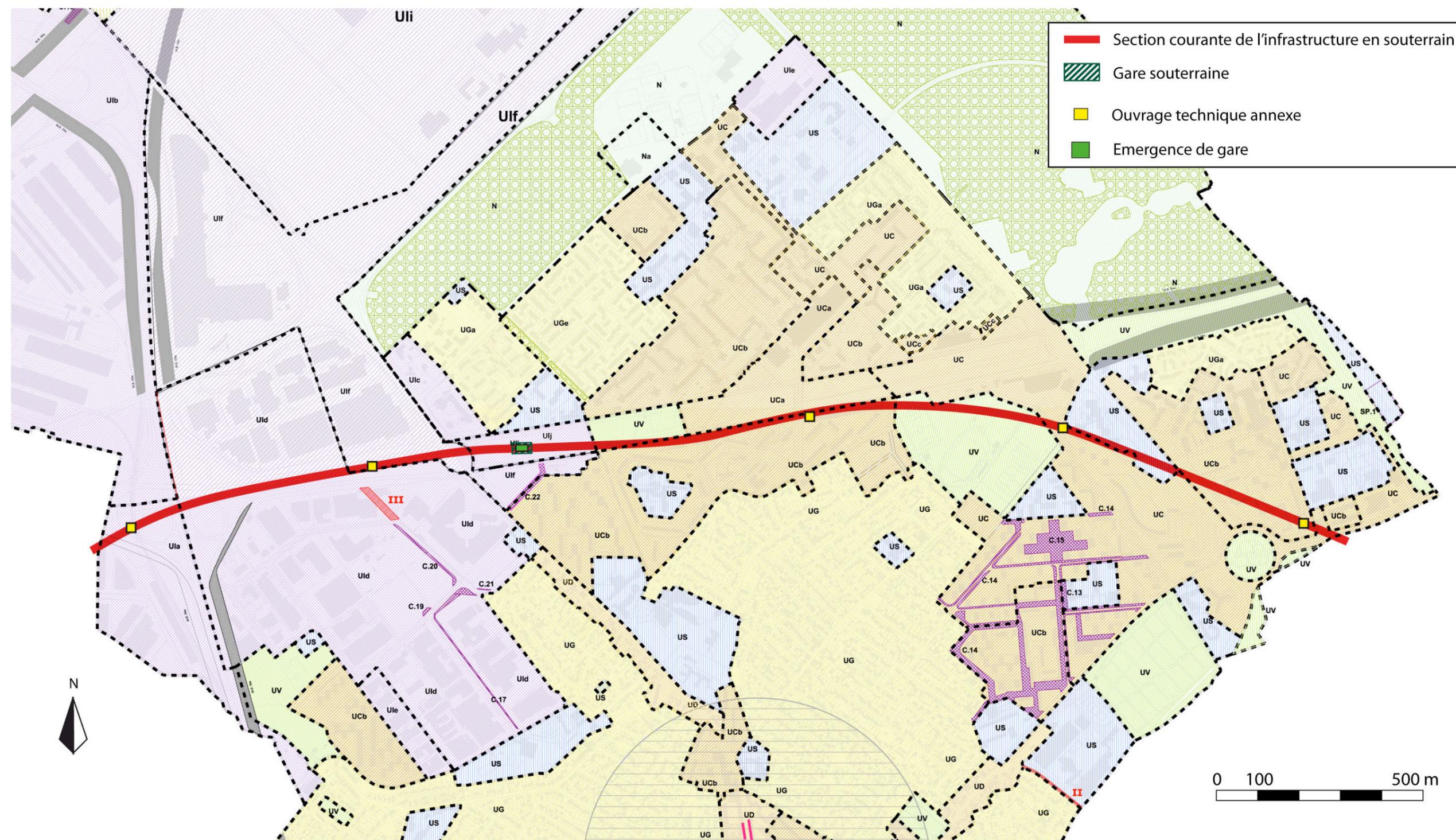
(...) – de favoriser les projets structurants tels que :

- *débranchement nord du T4,*
- *liaison Parc des Expositions Le Bourget / liaison Parc des Expositions Villepinte (inscrite au SDRIF). (...) ».*

Dans cette orientation, le PADD cite les différents projets de transports en commun structurants concernant le territoire communal. Toutefois, le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne figure pas dans cette liste fermée.

Par conséquent, il convient de mettre en compatibilité le PADD en y mentionnant de manière spécifique le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE D'AULNAY-SOUS-BOIS
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Parmi les Orientations Particulières d'Aménagement relatives à certains secteurs du territoire communal, les orientations 1 et 2 concernent des secteurs traversés par le projet :

« 2.1. Renouveau urbain des quartiers Nord

Le contexte du projet

Les quartiers Nord de la commune font l'objet d'un Projet de Renouveau Urbain qui a donné lieu à une convention de mise en œuvre entre d'une part les bailleurs, l'Etat, la CDC et la Ville, et d'autre part l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Le projet a pour but de hisser le quartier au niveau du reste de la commune, en matière de qualité du cadre de vie.

Les orientations d'aménagement

Le renouvellement du quartier s'appuie sur :

- la transformation de la RN 2 en boulevard urbain avec le resserrement des deux chaussées à l'est du Galion jusqu'au carrefour Jean Monnet. Cette transformation s'accompagne de la création de quatre nouvelles traversées perpendiculaires, prolongeant des voies existantes au Sud (Chemin de Roissy, Allée des Merisiers, Chemin du Moulin de la Ville, rue de Savigny) et rompant l'isolement physique du quartier avec le reste de la commune.

(...) Ces terrains sont destinés à accueillir un secteur de diversification urbaine où, en complément de la fonction résidentielle, seront localisés des activités économiques dont une offre commerciale élargie, des services dont des équipements publics et aussi des espaces verts. Si à l'ouest l'espace vert est à préciser, l'espace prévu à l'est, sera localisé en relation avec les équipements et les habitations projetés à son voisinage.

(...)

2.2. Restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière

Le contexte du projet

Ces zones d'activités font partie du grand Parc d'activités du nord-ouest de la commune d'Aulnay. A côté des grandes entreprises : PSA-Citroën, Parinor, Garonor, elles offrent l'intérêt de pouvoir accueillir des petites et moyennes entreprises, essentielles à la vitalité économique d'Aulnay et au maintien de son taux d'emplois.

Les orientations d'aménagement

Le carrefour de l'Europe sera réaménagé en Place d'entrée principale du grand Parc d'activités, et aussi de la ville. Sur les terrains qui bordent la place, dont ceux récupérés sur les emprises actuelles de la RN 2, les activités de services et tertiaires seront favorisées y compris le commerce en recherchant une complémentarité avec le tissu existant.

La restructuration de la zone de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière, doit lui redonner une capacité d'attraction pour faire venir de nouvelles entreprises qui recherchent un environnement plus soigné, un cadre modernisé.

L'unification de cette zone qui porte les traces de sa constitution d'origine à partir de plusieurs entités, est l'une des actions majeures à engager. Elle résultera de la création de voies nouvelles et de la requalification d'autres voies nécessaires pour améliorer les entrées depuis les voies périphériques à la zone ou pour diviser certains îlots afin qu'ils soient mieux adaptés à la taille actuelle des entreprises. Ces voies seront traitées avec des caractéristiques urbaines qualitatives. (...) »

Le projet favorisera, via la valorisation des secteurs existants, la constitution de quartiers multifonctionnels, d'habitat, d'activités, de services, de détente, etc. De nouvelles centralités seront créées dans ces quartiers où l'accessibilité sera fortement améliorée.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris s'inscrit parfaitement dans les objectifs des projets urbains décrits par ces orientations particulières d'aménagement. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur d'AULNAY-SOUS-BOIS au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y décrire les grandes lignes du projet et y insérer un exposé des motifs des changements apportés.**
- **Le complément apporté au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de mentionner explicitement le projet.**
- **Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.**
- **L'adaptation du plan « Protection du patrimoine » afin de réduire l'emprise des inscriptions graphiques « Végétation à préserver favorisant une bonne insertion des infrastructures routières » et « Plantation d'alignement existante ». Elles sont respectivement réduites d'environ 1 450 m² et 30 m pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques annexes.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** » dont font partie le projet et ses différentes composantes. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le Code ne donne aucune définition de la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Le PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS ne donne pas non plus de définition des CINASPIC. Il donne donc par défaut une acception large à cette notion de CINASPIC.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Le présent document vient compléter le rapport de présentation afin que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express ».

Aussi, à la fin du chapitre « Introduction » sera inséré le texte suivant :

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Le volet du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** relatif aux transports a été complété, afin d'inclure explicitement l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris sur la commune au sein des objectifs et orientations générales qui figurent dans le PADD.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;

- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

Aussi, à la fin du chapitre « 2.5.7. Les projets » de la partie « 2.5. La mobilité, les déplacements et les transports » sera inséré le texte suivant, à la fin du paragraphe « Projets à moyen-long terme (2010-2020) » :

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « d'Aulnay » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend la réalisation des nouvelles lignes de métro automatique 15, 16, 17 et 18, ainsi que les prolongements Nord et Sud de la Ligne 14.

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville d'Aulnay-sous-Bois

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire d'Aulnay-sous-Bois en tunnel d'Est en Ouest et sur une longueur d'environ 3,1 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- La gare « d'Aulnay » complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation de cinq ouvrages techniques annexes.

4.3.3 Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le projet

Le PADD d'AULNAY-SOUS-BOIS n'intègre pas de manière spécifique le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

L'orientation « 2. Réorganiser les flux de déplacement et le stationnement » sera complétée afin de mentionner explicitement le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le texte complété sera le suivant :

« (...) La mise en œuvre du « concept multimodal de déplacements » permettra :

(...) – de favoriser les projets structurants tels que :

- débranchement nord du T4,
- liaison Parc des Expositions Le Bourget / liaison Parc des Expositions Villepinte (inscrite au SDRIF),
- réseau de transport public du Grand Paris. (...) ».

4.3.4 Evolutions du plan « Protection du patrimoine » induites par le projet

Conformément aux textes réglementaires, il est nécessaire de supprimer, sous les emprises des ouvrages techniques annexes, les protections édictées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme suivantes : « Végétation à préserver favorisant une bonne insertion des infrastructures routières » et « Plantation d'alignement existante ».

En effet, conformément aux articles 2 des zones UC et UI dans lesquelles sont situées ces inscriptions graphiques, sont autorisés sous conditions « les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (...) ».

Néanmoins, cette évolution ne s'oppose pas aux projets de paysagement et de traitement qualitatif de ces espaces.

4.3.5 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans toutes les zones :
 - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
 - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes¹, l'émergence de la gare « d'Aulnay » et son emprise souterraine, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :
 - L'article 5 « Caractéristiques des terrains ».
 - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
 - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
 - L'article 9 « Emprise au sol ».
 - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
 - L'article 12 « Stationnement ».
 - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».
 - L'article 14 « Coefficient d'Occupation du Sol ».

4.3.5.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 1 et 2

Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour **lever les interdictions pouvant peser sur le projet lui-même** (cas de zones à vocation très spécialisées n'autorisant pas ce type d'infrastructure) ou sur certaines de ses composantes (les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris, implantées dans la gare « d'Aulnay » et uniquement soumises à déclaration).

¹ Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

4.3.5.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 5, 6, 7, 9, 13 et 14

Les éventuels besoins d'évolution de ces articles sont liés à la même problématique : **celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les émergences des gares et les ouvrages techniques annexes.**

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.** Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces six articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

- **Pour l'article 5**, dans quelques rares cas, celui-ci impose une superficie minimale de parcelle. Une telle disposition peut s'avérer incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes dont le terrain d'emprise pourra avoir une superficie inférieure à ce minimum. Il faut donc l'adapter en conséquence.
- **Pour les articles 6 et 7**, il s'agira d'adapter, dans le respect des obligations réglementaires*, les règles imposant des reculs inapplicables dès lors qu'il est nécessaire d'occuper toute la parcelle.
- **Pour l'article 9**, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet de la règle du coefficient d'emprise au sol ou qu'il permette une emprise au sol de 100 % autorisant ainsi la construction nécessaire au projet à occuper la totalité de la parcelle.
- **Pour l'article 13**, les dispositions imposant un pourcentage minimum de surface du terrain à conserver ou à traiter en espaces verts, empêchant les gares et les ouvrages techniques annexes d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette, devront être adaptées.
- **Pour l'article 14**, au même titre que pour l'emprise au sol gérée par l'article 9, il convient de s'assurer que, s'il est réglementé, cet article dispense les éléments du projet de la règle du Coefficient d'Occupation des Sols ou que celui-ci propose un COS suffisant pour être compatible avec les surfaces de plancher prévues par le projet, tout particulièrement pour les gares (cumulant la plupart du temps les surfaces de la partie souterraine et de la partie émergente de la gare).

4.3.5.3 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

Les articles 10 et 12 pourront, également, être revus, chacun pour des raisons spécifiques :

- **Article 10** : La plupart des ouvrages techniques annexes sont sans élévation par rapport au niveau du sol. La partie émergente des gares pourra avoir une hauteur maximale d'une dizaine de mètres environ. Il convient donc, ici aussi de s'assurer que les dispositions de cet article autorisent bien la réalisation des émergences.

- **Article 12** : Dès lors que les règles de stationnement qu'il définit imposent, pour les véhicules automobiles comme pour les deux roues, des normes chiffrées, elles peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes propres du projet. Il sera donc nécessaire de s'assurer de leur compatibilité avec le projet.

Cela se comprend aisément pour les **ouvrages techniques annexes**, en raison de leur nature qui ne génère pas de besoins en places de stationnement.

Pour la **partie émergente des gares**, il convient de rappeler que :

- Le bâtiment des voyageurs intégrera des locaux destinés au stationnement vélos. Mais, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare à l'occasion des études de réalisation, celui-ci ne sera pas nécessairement conforme aux chiffres indiqués par l'article.
- Pour les véhicules et deux roues motorisés, le programme des gares prévoit que les places qui leur seront allouées seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, le cas échéant dans des ouvrages spécifiques, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site. Le dossier de DUP du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne les prend donc pas en compte directement. Il convenait donc de ne pas imposer de règles contraignantes aux gares dans ce domaine.

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

* Rappelons que selon les dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa), ces deux articles doivent obligatoirement définir des règles de recul.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
Aucune définition ne figure dans le règlement qui donne donc, par défaut, une acception large à la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Compte tenu de sa nature, le projet peut donc être considéré sans restriction comme faisant partie des CINASPIC, dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.	/
Zone UC, secteurs UCa et UCb	
Les articles UC 1, 5, 10 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UC 2* interdit les constructions en sous-sol à vocation autre que le stationnement dans les secteurs de risque d'inondation. Or les éléments du projet s'implantent dans ces secteurs. Il convient donc de modifier le libellé de cet article.	La rédaction insérée à l'alinéa UC 2/6 est la suivante : « (...) 2/6 – pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de construction en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement <u>ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> . Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (...) »
L'article UC 6 impose aux constructions des règles d'implantation qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les en exempter.	La rédaction insérée en fin d'article UC 6 est la suivante : « (...) <u>6/4 – Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »
L'article UC 7 impose aux constructions des règles d'implantation qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les en exempter.	La rédaction insérée en fin d'alinéa UC 7/3 est la suivante : « 7/3 – Dispositions particulières (...) <u>7/3.5 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »
L'article UC 9* impose une emprise au sol maximale de 40%. Cette disposition peut s'avérer incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.	La rédaction insérée en fin d'alinéa UC 9/2 est la suivante : « 9/2 – Dispositions particulières (...) <u>9/2.5 – Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.</u> »
L'article UC 12 impose la création de places de stationnement automobiles et deux roues. Cette disposition peut s'avérer incompatible pour les ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les en exempter.	La rédaction insérée en fin d'alinéa UC 12/1.6 est la suivante : « 12/1.6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.</u> »
L'article UC 13 impose de traiter 40 % minimum de la superficie du terrain en espaces verts, dont au moins la moitié doit être laissée de pleine terre. Cette disposition peut s'avérer incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.	La rédaction insérée en fin d'article UC 13 est la suivante : « <u>13/5 – Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> <u>Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »

* Ces dispositions ont été insérées dans le dossier de mise en compatibilité pour tenir compte des échanges survenus lors de la réunion d'examen conjoint.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UI	
<p>Les articles UI 1, 5, 10 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UI 2* interdit les constructions en sous-sol à vocation autre que le stationnement dans les secteurs de risque d'inondation. Or les éléments du projet s'implantent dans ces secteurs. Il convient donc de modifier le libellé de cet article.</p>	<p>La rédaction insérée à l'alinéa UI 2/12 est la suivante : « (...) 2/12 – pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de construction en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement <u>ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u>. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (...) »</p>
<p>L'article UI 6 impose aux constructions des règles d'implantation qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.), ainsi que de l'émergence de gare. Il convient donc de les en exempter.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UI 6/2 est la suivante : « 6/2 – Dispositions particulières (...) <u>6/2.9 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p>L'article UI 7 impose aux constructions des règles d'implantation qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.), ainsi que de l'émergence de gare. Il convient donc de les en exempter.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UI 7/2 est la suivante : « 7/2 – Dispositions particulières (...) <u>7/2.4 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p>L'article UI 9 limite l'emprise au sol des constructions. Cette disposition peut s'avérer incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de l'émergence gare et des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UI 9/2 est la suivante : « 9/2 – Dispositions particulières (...) <u>9/2.4 – Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100 %.</u> »</p>
<p>L'article UI 12 impose la création de places de stationnement automobiles et deux-roues au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles pour les ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.), ainsi que pour la gare souterraine et son émergence. Il convient donc de les en exempter.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UI 12/1.6 est la suivante : « 12/1.6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.</u> »</p>
<p>L'article UI 13 impose un traitement paysager des espaces libres. Cette disposition peut s'avérer incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de l'émergence gare « d'Aulnay » et des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UI 13/1 est la suivante : « <u>13/1.10 – Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>

* Ces dispositions ont été insérées dans le dossier de mise en compatibilité pour tenir compte des échanges survenus lors de la réunion d'examen conjoint.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone US	
<p>L'article US 1 est compatible avec le projet et n'est donc pas concerné par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article US 2* interdit les constructions en sous-sol à vocation autre que le stationnement dans les secteurs de risque d'inondation. Or les éléments du projet s'implantent dans ces secteurs. Il convient donc de modifier le libellé de cet article.</p>	<p>La rédaction insérée à l'alinéa US 2/7 est la suivante :</p> <p>« (...) 2/7 – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de construction en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement <u>ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u>. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (...) »</p>
Zone UV	
<p>L'article UV 1 est compatible avec le projet et n'est pas concerné par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UV 2* ne permet pas l'implantation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation autre que celles énumérées (« à vocation éducative, de sports ou loisirs, funéraire ou culturelle. »).</p>	<p>La rédaction insérée aux alinéas 2/1 et 2/5 est la suivante :</p> <p>« 2/1 – Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors qu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation éducative, de sports ou loisirs, funéraire ou culturelle, <u>ou nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u>.</p> <p>(...)</p> <p>2/5 – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de construction en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement <u>ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u>. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (...) »</p>

* Ces dispositions ont été insérées dans le dossier de mise en compatibilité pour tenir compte des échanges survenus lors de la réunion d'examen conjoint.

4.4 Evaluation environnementale

4.4.1 Objectifs de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, contenu et articulation avec les autres documents d'urbanisme

4.4.1.1 Cadre réglementaire

En application des dispositions de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, certaines procédures d'évolution des documents d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 sont soumises à évaluation environnementale.

La mise en compatibilité ne prévoit que des adaptations ponctuelles du document visant d'une part à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport en souterrain, et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possibles l'implantation en surface des émergences du réseau de transport (gares et ouvrages techniques annexes). Toutefois, la notion de susceptibilité a été considérée dans une interprétation large. De ce fait, le présent dossier de mise en compatibilité fait l'objet d'une évaluation environnementale.

4.4.1.2 Objectif de l'évaluation environnementale, contenu de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des évolutions des documents d'urbanisme est requise dès lors que la mise en œuvre de l'évolution du droit du sol est susceptible d'engendrer des effets significatifs sur l'environnement.

Elle a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre des évolutions apportées au document d'urbanisme est susceptible d'engendrer. Ainsi, l'objet de l'évaluation environnementale est l'évolution du droit des sols, visant à permettre la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme s'inscrit dans le cadre plus large de la prise en compte de l'environnement dans la définition du projet de réseau de transport public du Grand Paris. En effet, le projet tel que soumis à la procédure d'enquête publique a préalablement fait l'objet :

- D'une évaluation stratégique environnementale en application de la directive 2001/42/CE et de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, jointe au dossier de débat public ;
- D'une déclaration au titre de l'article L. 122-10 du Code de l'Environnement, précisant la manière dont il a été tenu compte du rapport d'évaluation environnementale et les motifs qui ont fondé les choix opérés lors de l'élaboration du Schéma d'ensemble, prévu par l'article 2 de la loi Grand Paris ;
- D'une étude d'impact, en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement.

D'autre part, lors de l'élaboration du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 janvier 2008, le rapport de présentation du PLU de la commune s'est accompagné d'un état initial de l'environnement en application de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU), qui dispose que les PLU « exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ».

4.4.1.3 Articulation avec les documents de planification supracommunaux

La procédure de mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS est compatible avec les différents documents supracommunaux applicables sur son territoire. Ainsi, elle répond aux objectifs et prescriptions fixés par :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)** approuvé en décembre 2013, suite à la procédure de révision du SDRIF de 1994. Ce document intègre explicitement la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris. En effet, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est notamment évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».
- **Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)** approuvé en 2000 et en cours de révision. Le projet de PDUIF révisé intègre le projet de réseau de transport public du Grand Paris et se fixe comme défi de rendre les transports en commun plus attractifs afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du Bassin Seine-Normandie dont les 4 enjeux principaux sont :
 - Protéger la santé et l'environnement - améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
 - Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse ;
 - Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
 - Favoriser un financement ambitieux et équilibré.
- **Le projet du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Croult-Enghien-Vieille Mer**, en cours d'élaboration. Le SAGE est un document de planification qui permet de décliner localement les orientations du SDAGE. Le SAGE porte sur un périmètre hydrographique cohérent et détermine de façon concertée les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, et de préservation de la ressource en eau.
- **Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Ile-de-France (SRCAE)**, approuvé le 14 décembre 2012, et qui fixe les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

- **Le Plan Régional de la Qualité de l’Air (PRQA)** : approuvé en novembre 2009, il met en avant la nécessité :
 - D’atteindre les objectifs de qualité de l’air fixés par la réglementation ou par l’organisation mondiale de la santé, en particulier pour les polluants pour lesquels on observe en Ile-de-France des dépassements (particules PM10 et PM2,5, dioxyde d’azote NO2, ozone O3, benzène C6H6 à proximité immédiate d’axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluant) ;
 - De diminuer les émissions d’autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (famille de composés à forte toxicité) et de limiter l’exposition des Franciliens ;
 - D’accompagner les évolutions nationales en termes de surveillance et de réglementation de l’air intérieur.
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d’Ile-de-France (SRCE)**, adopté le 21 octobre 2013. Associant l’Etat et un comité régional, il constitue le document-cadre en matière de politique de préservation et de constitution de la « Trame verte et bleue » à l’échelle régionale. Son objectif est d’enrayer la perte de biodiversité, de participer à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles.
- **Le Plan de Protection de l’Atmosphère révisé pour la Région d’Ile-de-France (PPA Ile-de-France)**, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013. Le PPA Ile-de-France s’inscrit dans un lien de compatibilité avec le SRCAE vise notamment à améliorer la qualité de l’air, en proposant la mise en œuvre de mesures pour ramener la concentration de polluants à un niveau inférieur aux valeurs limites.

4.4.2 Analyse de l’état initial de l’environnement

4.4.2.1 La délimitation des secteurs impactés par la MECDU

Echelles d’analyse

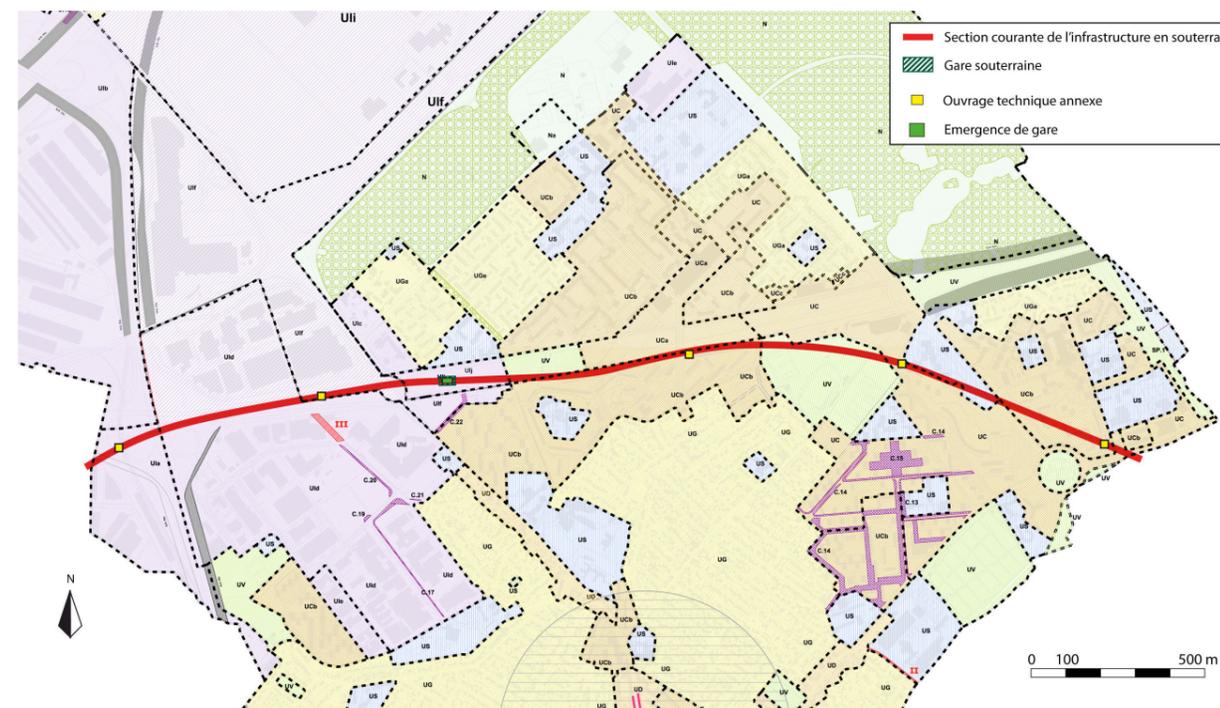
Pour l’évaluation des incidences éventuelles sur l’environnement de la mise en compatibilité des documents d’urbanisme, les périmètres d’études retenus correspondent soit à des analyses effectuées à l’échelle communale, soit à des analyses effectuées à l’échelle des zonages réglementaires des PLU ou POS concernés.

Les secteurs impactés par la MECDU à Aulnay-sous-Bois

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire d’AULNAY-SOUS-BOIS sur une longueur totale d’environ **3,1 km**.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- Premièrement, par une section de l’infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- Deuxièmement, par l’implantation de la gare « d’Aulnay » complétée par ses emprises souterraines ;
- Enfin, par l’implantation de cinq ouvrages techniques annexes.



Tracé du réseau de transport public du Grand Paris sur le plan de zonage d’Aulnay-sous-Bois

Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

Le tracé est implanté sur quatre zones distinctes du PLU de la ville d’AULNAY-SOUS-BOIS. Parmi ces quatre zones, trois zones urbaines font l’objet d’une mise en compatibilité :

- La zone UC et ses secteurs UCa et UCb, correspondant aux « secteurs d’ensembles d’habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières », sont concernés par l’infrastructure souterraine courante et par l’accueil de trois ouvrages techniques annexes. Ses articles 6, 7, 9, 12 et 13 ont été mis en compatibilité pour permettre l’implantation des ouvrages techniques annexes nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- La zone UI et ses secteurs UIa, UIb, UIc et UId, correspondant à « des espaces d’activités économiques principalement localisés au nord et nord-ouest de la commune », est concernée par l’infrastructure souterraine courante, l’implantation de la totalité de la gare « d’Aulnay » et deux ouvrages techniques annexes. Ses articles 6, 7, 9, 12 et 13 ont été mis en compatibilité pour permettre la réalisation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- La zone UV, correspondant « aux emprises foncières importantes qui accueillent ou sont destinées à accueillir des espaces verts ou des espaces de loisirs, de sport ou de plein air », est concernée uniquement par l’infrastructure souterraine courante. Seul l’article 2 a été mis en compatibilité pour autoriser la réalisation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Une zone est concernée par le projet, sans pour autant nécessiter de mise en compatibilité de son règlement et de son zonage :

- La zone US, correspondant à une zone de grands équipements, est concernée uniquement par l'infrastructure souterraine courante.

4.4.2.2 Le contexte géographique

Avec plus de 80 000 habitants, AULNAY-SOUS-BOIS est la 3^{ème} ville du département de la Seine-Saint-Denis.

La ville est située dans l'axe de développement économique de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, au cœur d'un réseau de communications autoroutières (A1, A3, A104), ferroviaires (ligne RER B, tram-train des Coquetiers) et aériens (aéroport Paris-Charles de Gaulle).

L'image actuelle de la ville est celle d'un paysage urbain construit, installé en limite du Plateau de la Plaine de France. L'altitude de la ville varie de 54 m au Nord à 51 m au Sud. Le relief y est donc imperceptible. Le modelé des rus du Sausset et de la Morée, dont la cote avoisine 49 m, ne se laisse apparaître que lorsque l'on s'en approche.

La forêt de Bondy qui s'étendait au Sud a complètement disparu sous la poussée de l'urbanisation. Il n'en reste que des vestiges ; les voies qui suivent le tracé des anciennes allées forestières, comme l'avenue du Clocher, l'avenue Pierre Jouhet, l'avenue de Nonneville, l'avenue de la Croix Blanche, l'avenue des Pavillons-sous-Bois, ou les voies, comme la rue Arthur Chevalier ou la rue de Bondy, dont le tracé sinueux suit le périmètre ancien de la forêt.

Au Nord-Ouest de l'autoroute A1 se développe « le triangle de Gonesse », vaste espace demeuré agricole du fait des nuisances de bruit occasionnées par les aéroports du Bourget et de Roissy. Quelques parcelles agricoles appartiennent au territoire d'AULNAY-SOUS-BOIS. Leur devenir est lié à celui de l'ensemble du « triangle ».

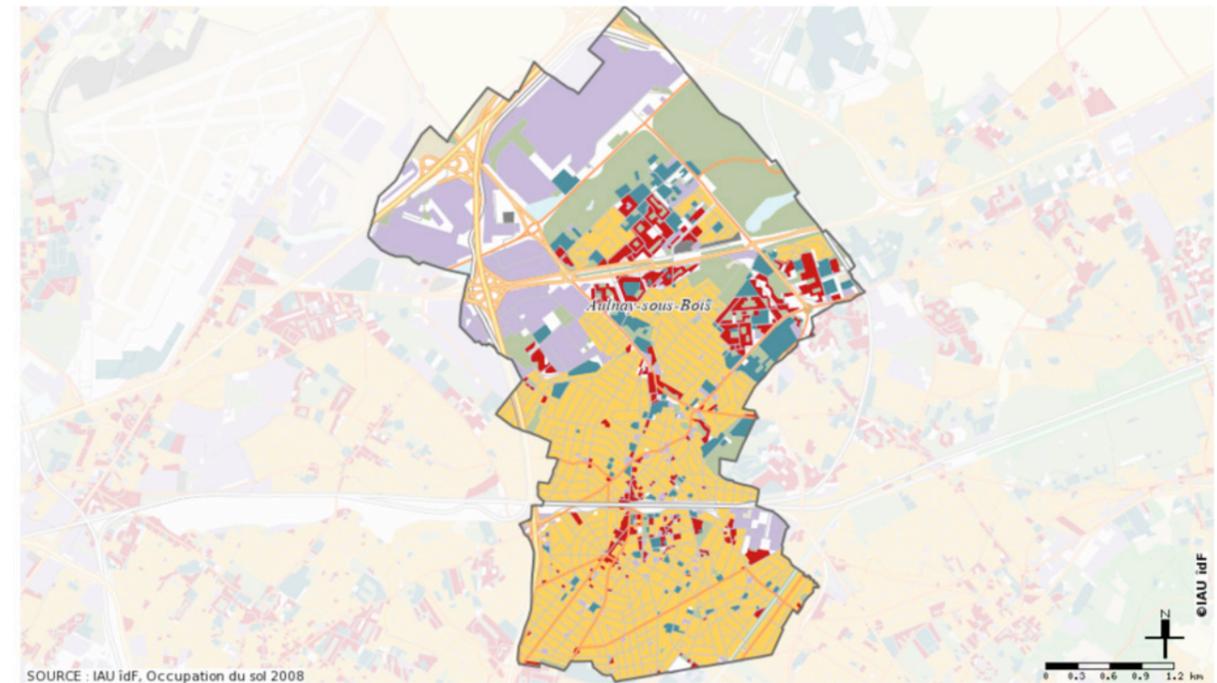
4.4.2.3 L'occupation du sol

Selon la cartographie du Mode d'Occupation des Sols, réalisée par l'IAU en 2008, le territoire d'AULNAY-SOUS-BOIS est occupé à 83 % par de l'urbain construit (habitat individuel, collectif, activités, équipements, etc.), à 15 % par de l'urbain ouvert (parcs et jardins, jardins familiaux, etc.) et à 2 % par du rural (bois ou forêt essentiellement).

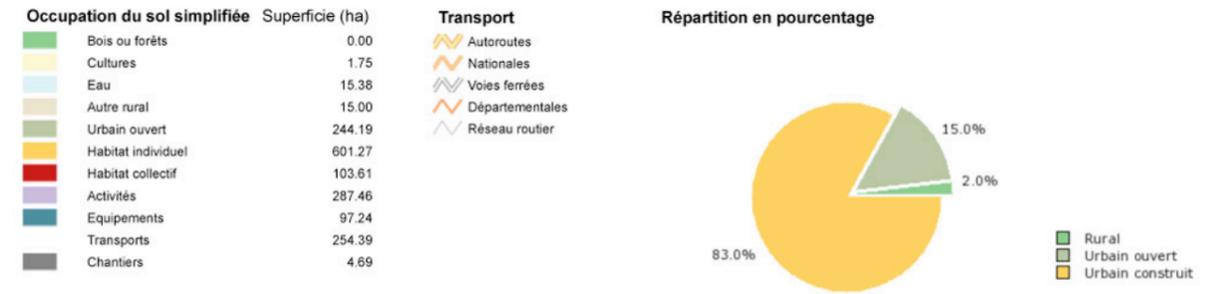
Les zones du PLU mises en compatibilité pour permettre la réalisation du projet de réseau de transport du Grand Paris sont occupées majoritairement par :

- de l'habitat individuel et de l'habitat collectif pour la zone UC ;
- de l'urbain ouvert, des infrastructures de transport et de l'urbain ouvert pour la zone UI ;
- de l'urbain ouvert et des infrastructures de transport pour la zone UV.

IAU INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA SEINE-SAINT-DENIS Occupation du sol simplifiée en 2008 Aulnay-sous-Bois



SOURCE : IAU idF, Occupation du sol 2008



En termes d'occupation du sol, le territoire de la commune présente deux enjeux importants : la présence d'espaces boisés et naturels à préserver, qui couvrent environ moins d'un cinquième du territoire communal, et la présence d'une trame urbaine caractérisée par des quartiers d'habitat collectif accueillant des projets structurants de renouvellement urbain et des quartiers d'habitat pavillonnaire.

4.4.2.4 La santé humaine

Selon l'Observatoire Régional de la Santé (ORS), l'espérance de vie à AULNAY-SOUS-BOIS est comprise entre 81,8 et 84,3 ans pour les hommes et entre 81,8 et 84,3 ans pour les femmes. Elle est supérieure à la moyenne régionale pour les hommes (78,6 ans) et légèrement inférieure pour les femmes (84,7 ans). L'espérance de vie francilienne est la plus élevée du pays pour les hommes et arrive en deuxième position, derrière la région Rhône-Alpes, pour les femmes.

Dans la commune, une surmortalité prématurée est constatée pour les femmes. Les hommes sont également plus touchés par les maladies cardio-vasculaires et les maladies cerebro-vasculaires qu'à l'échelle régionale.

Le taux français de mortalité prématurée est élevé dans le contexte européen. La mortalité prématurée est pour une grande partie évitable et à relier à des comportements individuels ou à un accès tardif aux soins¹.

Le taux de mortalité infantile de la Seine-Saint-Denis est particulièrement élevé : 5,2 décès avant un an pour 1 000 naissances (contre 3,5 pour la France métropolitaine et 3,9 pour l'Ile-de-France). La mortalité néonatale (mortalité des 28 premiers jours) est particulièrement forte dans le département (3,6 décès pour 1 000 naissances, contre 2,7 en Ile-de-France).

Avec 460 cas déclarés en 2009, soit un taux d'incidence de 30 cas pour 100 000 habitants, la Seine-Saint-Denis est le département français le plus touché par la tuberculose. L'incidence de la tuberculose est relativement stable depuis cinq ans dans le département. Cette maladie est fortement corrélée à l'habitat insalubre et surpeuplé.

Cette surmortalité, ainsi que le nombre élevé de cas de tuberculose, sont à mettre en lien avec les difficultés sociales que connaît la population de la Seine-Saint-Denis et d'AULNAY-SOUS-BOIS en particulier (cf. 4.4.2.7 La Population). Une précarisation et une paupérisation d'une part importante de la population sont constatées, comme en témoigne l'analyse de l'Indicateur de Développement Humain.

De manière générale, AULNAY-SOUS-BOIS et le département de la Seine-Saint-Denis présentent un Indicateur de Développement Humain particulièrement faible. Ainsi, l'IDH-2 était de 0,397 à AULNAY-SOUS-BOIS en 2009 (0,40 en Seine-Saint-Denis, 0,737 pour la France métropolitaine).

L'IDH-2 est une déclinaison territorialisée de l'indicateur de développement humain défini par le programme des Nations Unies pour le développement (PNUD). Il reprend les trois grandes dimensions du développement humain : la santé, l'éducation et le niveau de vie, à savoir la capacité à bénéficier d'une vie longue et saine, la capacité d'accès à l'éducation et aux connaissances et, enfin, la possibilité d'accéder aux ressources matérielles indispensables pour atteindre un niveau de vie décent. Il est calculé à partir de trois indices : l'indice santé (espérance de vie à la naissance), l'indice éducation (part de la population de plus de 15 ans non scolarisée et diplômée) et l'indice revenu (médiane des revenus fiscaux des ménages par unité de consommation).

Le territoire de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS présente un enjeu fort d'amélioration de ses principaux indicateurs relatifs à la santé humaine, même s'il connaît une situation meilleure que bien des communes de la Seine-Saint-Denis. Néanmoins, les indicateurs de santé de la population communale révèlent des écarts sensibles avec les moyennes nationales et régionales, corrélés aux dynamiques socio-économiques du territoire.

¹ ORS IDF, La santé des Franciliens – synthèse 2010, mai 2010.

4.4.2.5 L'air

L'indice Citeair caractérise la qualité de l'air. Indice commun de la qualité de l'air en Europe, il est déterminé à partir des niveaux de pollutions mesurés par les stations de fonds urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques. Il se traduit par un chiffre allant de 0 à > 100, associé à un qualitatif de très faible à très élevé.

Le bilan de l'année 2012 dans la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est globalement bon, avec 68,7 % des journées avec une pollution très faible à faible, 22,71 % des journées avec une pollution moyenne et 8,59 % (31 jours) avec une pollution élevée. Aucune journée présentant une pollution très élevée n'est recensée en 2012 sur la commune.

Les résultats de l'année 2012 sur le département de la Seine-Saint-Denis témoignent d'une moins bonne qualité de l'air à l'échelle du département que de la commune (56 % des journées avec un indice de très faible à faible).

Les émissions de polluants

Selon l'estimation faite par Airparif en 2011, les émissions totales de polluants à AULNAY-SOUS-BOIS étaient composées en 2008 :

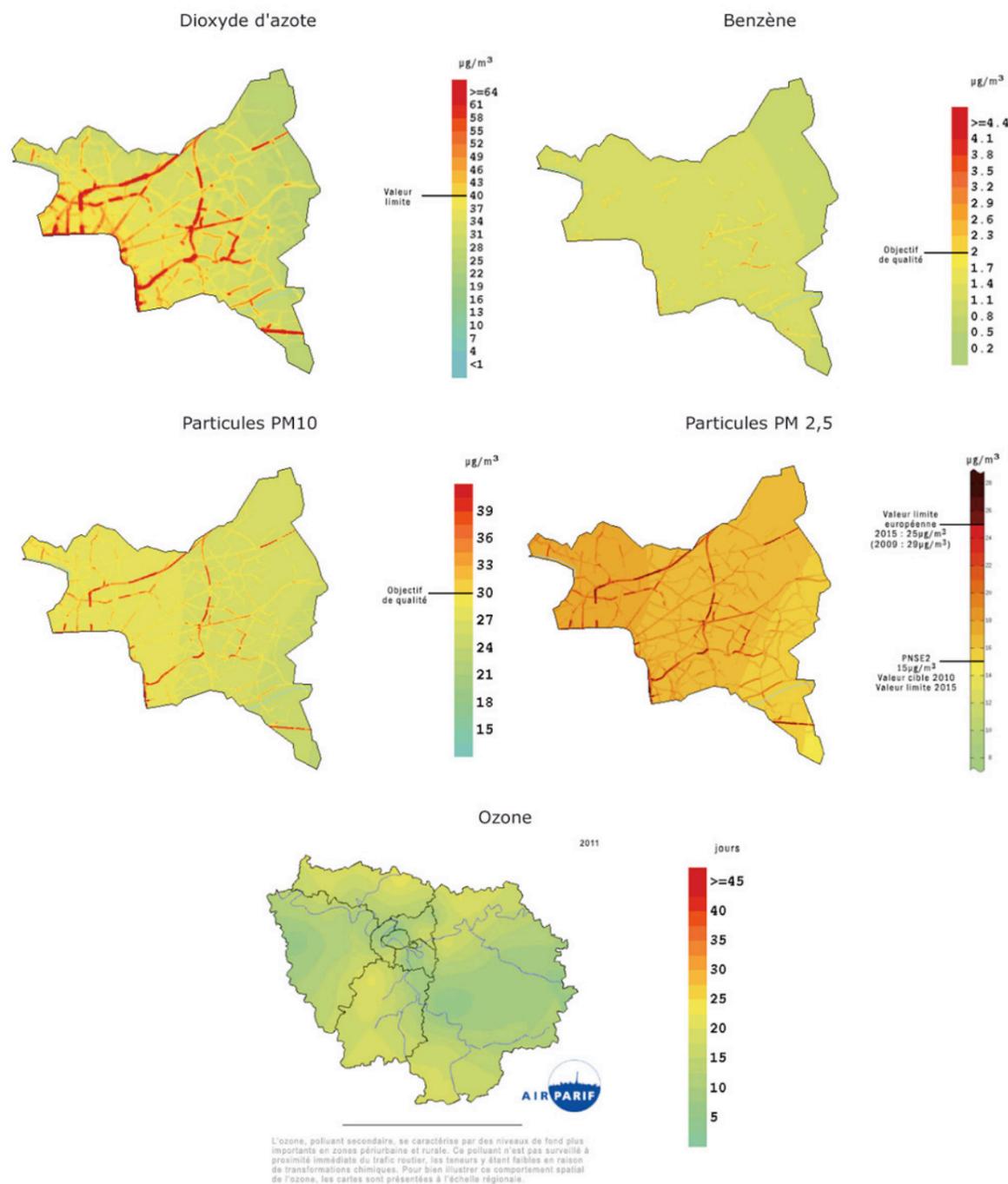
- de 780 t d'oxydes d'azote (NOx) dus à 68 % au trafic routier, 0,6 % au trafic ferroviaire et fluvial, 25 % au résidentiel et tertiaire et 6,4 % à l'industrie manufacturière ;
- de 49 t de dioxyde de soufre (SO₂) produits à 7,5 % par le trafic routier, 77,4 % par le résidentiel et le tertiaire et 14,9 % par l'industrie manufacturière ;
- de 1 546 t de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) émis par le trafic routier (12,9 %), le résidentiel et le tertiaire (11 %) et l'industrie manufacturière (76,1 %) ;
- de 107 t de particules en suspension dans l'air d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 micromètres (PM₁₀) émis par le trafic routier (44,9 %), le trafic ferroviaire et fluvial (0,2 %), le résidentiel et le tertiaire (30,5 %) et l'industrie manufacturière (24,4 %) ;
- de 78 t de particules fines en suspension dans l'air (PM_{2,5}) produits à 43,8 % par le trafic routier, 0,3 % par le trafic ferroviaire et fluvial, 39,7 % par le résidentiel et le tertiaire et 16,2 % par l'industrie manufacturière ;
- de 327 kt de gaz à effet de serre (GES) émis à 35,4 % par le trafic routier, 0,1 % par le trafic ferroviaire et fluvial, 51 % par le résidentiel et le tertiaire et 13,5 % par l'industrie manufacturière.

Les concentrations de polluants

Bien qu'à proximité des grandes infrastructures de transport routier, la concentration de polluants à AULNAY-SOUS-BOIS était globalement, en 2011, inférieure aux valeurs limites ou objectifs de qualité. Seuls quelques points durs ont induit une concentration égale ou supérieure à ces limites.

Ainsi, les autoroutes A1, A86 et A104, et également dans une moindre mesure, la N2, la N370 et la route de Mitry, ont connu une forte concentration de dioxyde d'azote et, en plus petite quantité, de particules PM₁₀ et PM_{2,5}.

Concentrations de polluants en 2011 en Seine-Saint-Denis



La qualité de l'air à AULNAY-SOUS-BOIS présente des indicateurs globalement positifs. Le transport routier est le principal poste d'émission de polluants à l'échelle de la commune, générant ponctuellement des points de concentration de polluants atmosphériques.

La préservation de la qualité de l'air à l'échelle du territoire communal est un enjeu fort, en cohérence avec les objectifs du Plan Régional de la Qualité de l'Air et du projet de Schéma Régional de Climat Air et de l'Energie d'Ile-de-France.

4.4.2.6 Le climat

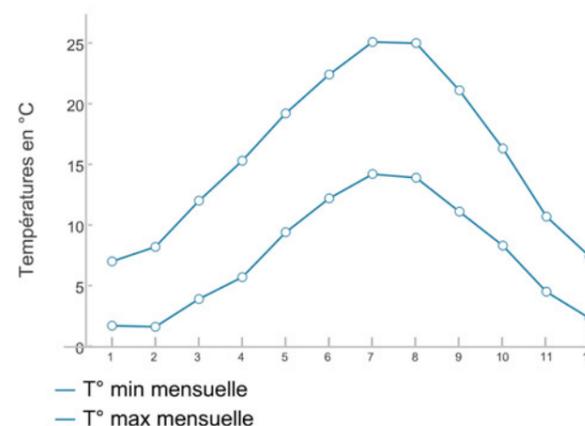
Climat local

Les caractéristiques climatiques de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS sont assimilables avec celles de Paris et de la petite couronne, soumis à un climat océanique dégradé.

A l'intérieur des continents, le climat tempéré océanique se dégrade :

- L'amplitude thermique sur l'année augmente : il fait plus froid en hiver et plus chaud en été.
- Les précipitations annuelles en plaines sont moins importantes.
- Les vents perdent de leur force.
- Des hivers généralement frais, avec parfois des pointes de froid (moyenne de 2°C en janvier).
- Des étés plutôt chauds et secs.
- Des précipitations moyennes.

Les températures

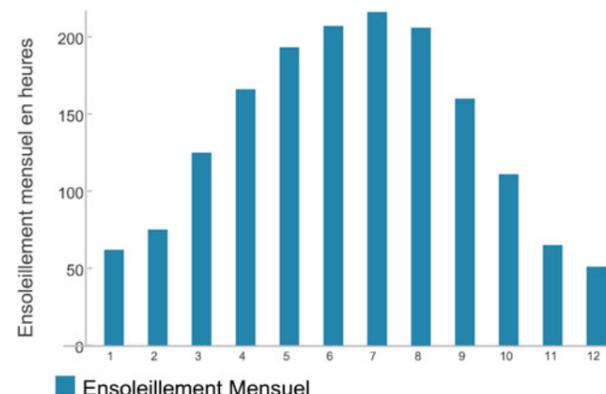


Les températures normales mensuelles entre 1981 et 2010 à la station du Bourget
Source : Météo France

Entre 1981 et 2010, dans la station météorologique du Bourget, à proximité d'AULNAY-SOUS-BOIS, une amplitude thermique moyenne assez faible a été constatée avec une température moyenne maximale de 15,8°C et une température moyenne minimale de 7,4°C.

En 2011, la température moyenne annuelle était de 11,6°C. Le mois de janvier a eu la température moyenne la plus basse avec la présence de jours de gel où la température n'a pas dépassé -2,2°C. De juin à septembre, les températures ne sont pas descendues en dessous des 11°C. Le mois d'août a enregistré la température minimale la plus élevée avec 22,5°C et le mois de juin la température maximale la plus élevée avec 36,9°C.

L'enseiement



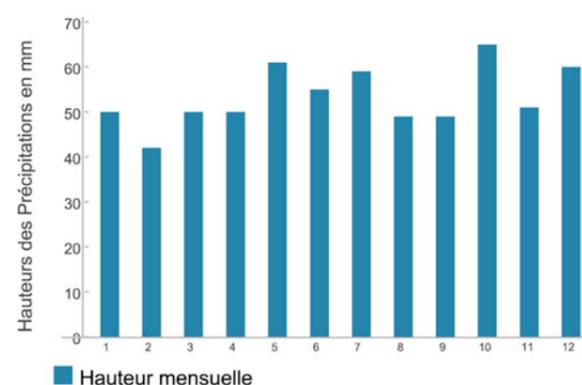
L'enseiement moyen entre 1991 et 2010 à la station du Bourget
Source : Météo France

Entre 2000 et 2009, le bassin parisien a bénéficié de 1 814 heures d'enseiement par an. Cette moyenne prend en compte les relevés des 10 années, de 2000 à 2009. Un différentiel de 200 heures est constaté, avec des années dites « exceptionnelles » comme l'année 2003, durant laquelle les taux d'insolation ont été importants d'avril à octobre.

Sur la période 1991-2010, la station du Bourget a, quant à elle, enregistré, en moyenne, 1 637 heures d'insolation dont 156 jours avec un faible enseiement et 50 jours avec un fort enseiement.

En 2011, 1 730 heures d'insolation ont été constatées avec 149 jours de faible enseiement et 66 jours de fort enseiement.

Les précipitations



La pluviométrie entre 1981 et 2010 à la station du Bourget
Source : Météo France

En 1981 et 2010, la station du Bourget a enregistré, en moyenne, 114 jours de précipitations supérieures à 1 mm. La hautur moyenne de précipitations a été de 640,7 mm. L'année 2011 a connu 98 jours de précipitations avec une hautur moyenne de 564,3 mm.

Le territoire de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS se caractérise, à l'instar du reste de l'Ile-de-France, par un climat océanique dégradé. L'enjeu pour l'évolution du territoire communal est de s'inscrire en cohérence avec les objectifs de réduction d'émission de gaz à effet de serre identifiés par le PDU d'Ile-de-France.

4.4.2.7 La population

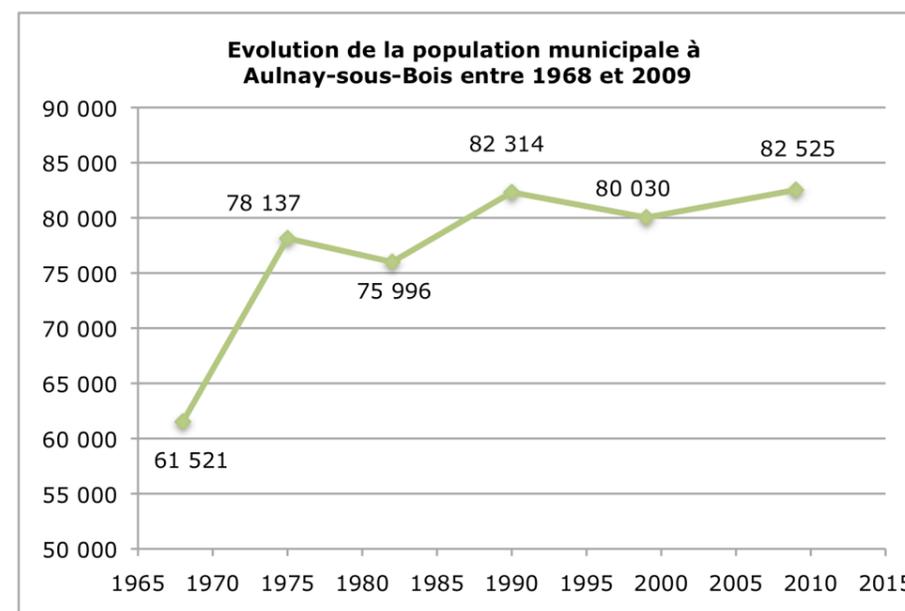
Une reprise récente de la croissance démographique

Avec 82 525 habitants en 2009, AULNAY-SOUS-BOIS est une commune dynamique sur le plan démographique.

Entre 1968 et 2009, AULNAY-SOUS-BOIS a connu une très forte croissance démographique (+21 004 habitants). Néanmoins, l'évolution démographique ne s'est faite de manière linéaire ; une alternance des phases de croissance et de décroissance a été observée depuis 1968 :

- Ainsi, la croissance démographique a été particulièrement forte entre 1965 et 1975 avec un taux de croissance annuel de 3,5 % (+16 616 habitants), lié à la construction de grands ensembles d'habitat collectif (près de 5 000 résidences principales supplémentaires entre 1968 et 1975) et à l'accueil d'une importante population immigrée.
- Dès 1975, la commune connaît une période de décroissance démographique (-0,4 % par an) dues au fort ralentissement de la construction neuve.
- Entre 1982 et 1990, la réalisation de logements sociaux au Vieux Pays (ZAC du Vieux Pays) entraîne une à une reprise de la croissance démographique (1 %/an), également favorisée par le renouvellement de la population du tissu pavillonnaire.
- Entre 1990 et 1999, la tendance démographique s'inverse de nouveau avec la perte de 2 294 habitants (-0,3 % par an) due au ralentissement du rythme de construction (+119 résidences principales contre +2 682 entre 1982 et 1990).
- Entre 1999 et 2009, la croissance démographique a repris : +2 495 habitants, +0,3 % par an.

Malgré la reprise de la croissance démographique aulnaysienne, celle-ci demeure inférieure au taux départemental (+0,9 %) et régional (+0,7 %).



Source : INSEE, RP 2009.

Une croissance démographique due à un solde naturel excédentaire

Au cours de la dernière période intercensitaire, la croissance démographique aulnaysienne est uniquement due au solde naturel. Avec +1,2 % par an entre 1999 et 2009, le solde naturel¹ est très supérieur à la moyenne francilienne (+0,9 %) et est dû à une forte natalité sur le territoire.

¹ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

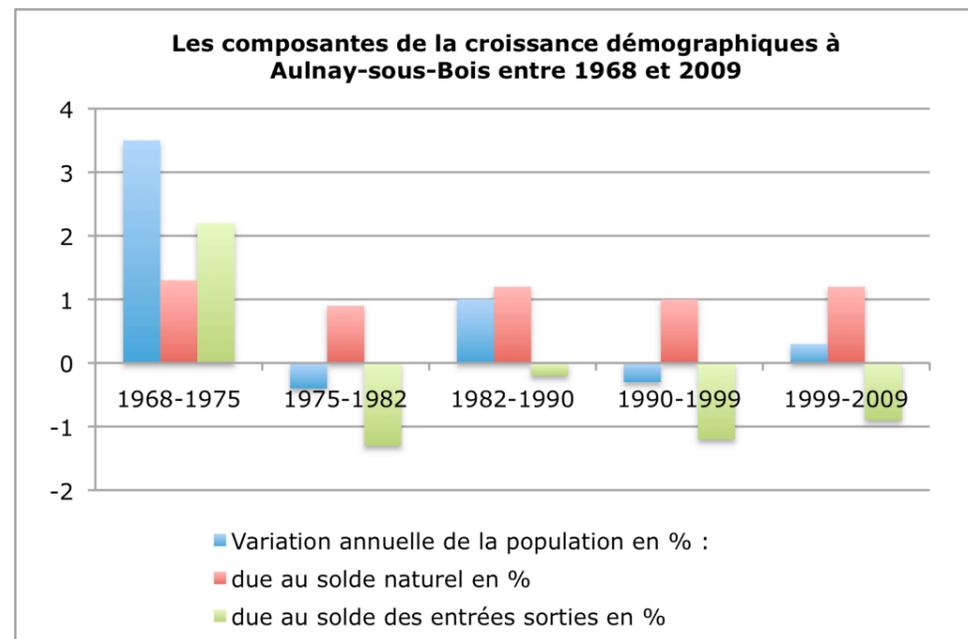
PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le taux de natalité aulnaysien atteint 23,3 ‰. Bien qu'inférieur au taux départemental, (18,2 ‰ en Seine-Saint-Denis), il demeure très supérieur au taux régional (15,5 ‰ en Ile-de-France), témoignant du dynamisme démographique de la commune.

Le taux de mortalité aulnaysien (5,7 ‰) est, quant à lui, inférieur aux moyennes départementale (5,9 ‰) et régionale (6,4 ‰).

Le solde naturel excédentaire a permis de compenser le solde migratoire¹, fortement déficitaire. Bien qu'en hausse par rapport à la période intercensitaire précédente, il atteint -0,9 % entre 1999 et 2009 et est très inférieur aux moyennes départementale (-0,3 %) et régionale (-0,2 %).

Au cours de la période 1990-2009, la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS se caractérise donc par une forte baisse de son attractivité ; et sa population croît uniquement grâce à une forte natalité.



Source : INSEE, RP 2009.

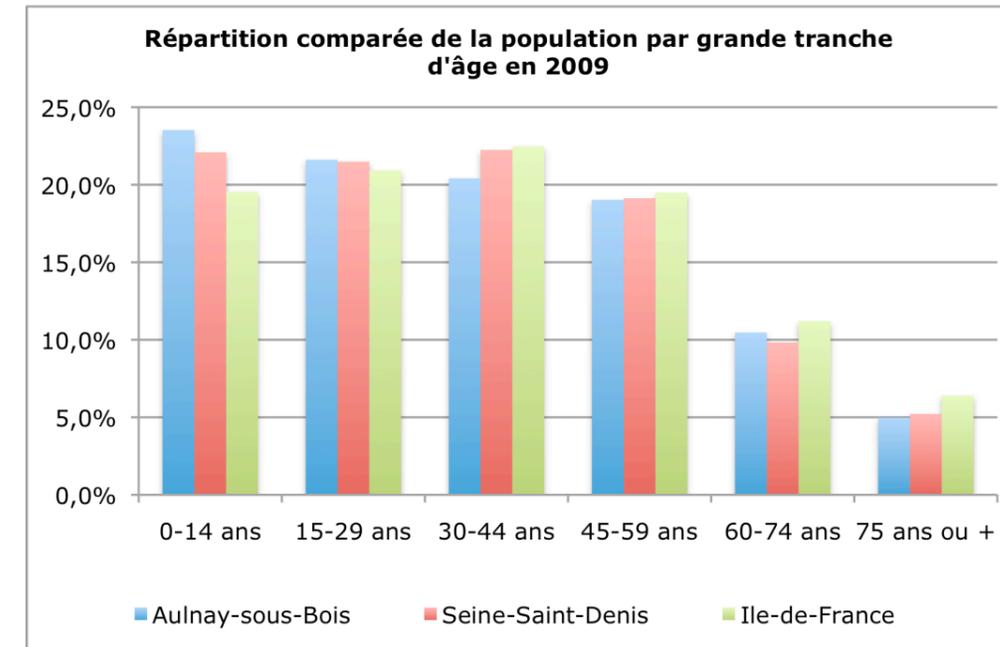
Une surreprésentation des jeunes

La population aulnaysienne se caractérise par une surreprésentation des jeunes. Les moins de 30 ans représentent 45 % de la population, alors que la part des plus de 60 ans et, en particulier, des 75 ans et plus, demeure inférieure aux taux constatés en Seine-Saint-Denis et en Ile-de-France.

Entre les deux derniers recensements (1999 et 2009), des évolutions ont cependant été constatées, témoignant d'un léger vieillissement de la population :

- La part des 15-29 ans a légèrement diminué (-0,5 point), de même que la part des 30-44 ans (-1,8 point) ;
- La part des 45-59 ans est en légère hausse (+0,9 point), de même que celle des 60-74 ans (+0,2 point) et des 75 ans ou plus (+0,5 point).

¹ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.



Source : INSEE, RP 2009.

Une taille des ménages supérieure à la moyenne francilienne

Alors que la taille des ménages ne cesse de diminuer à l'échelle régionale et départementale, témoignant du phénomène dit de « desserrement des ménages », la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS voit sa taille des ménages se stabiliser.

Elle est ainsi passée de 3,06 personnes par ménage en 1982 à 2,89 en 1999, puis 2,88 en 2009. La taille des ménages aulnaysien reste supérieure à la taille moyenne constatée en Seine-Saint-Denis (2,71 en 1982 et 2,57 en 2009) et en Ile-de-France (2,50 en 1982 et 2,33 en 2009).

Une population qui connaît des difficultés sociales importantes

Plusieurs indicateurs témoignent d'une précarisation et d'une paupérisation de la population aulnaysienne :

- Une forte proportion de la population aulnaysienne n'a aucun diplôme (31,4 % contre 24,4 % en 1999), même si la population titulaire au moins d'un baccalauréat est en hausse entre les deux recensements (12,2 % en 1999 et 16,1 % en 2009) ;
- Le nombre de foyers fiscaux imposés ne cesse de diminuer : 51,4 % en 2006 et 50,4 % en 2009 (contre 50,3 % pour le département) ;
- Un taux de chômage des 15 à 64 ans élevé en 2009 (16,1 %), conforme à la moyenne départementale (16,5 %) ;
- Un fort pourcentage de familles monoparentales : en 2009, 14,1 % des ménages sont des ménages monoparentaux à AULNAY-SOUS-BOIS, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (13,1 %) et régionale (10 %). Qui plus est, la part des ménages monoparentaux a augmenté de 2,7 points entre 1999 et 2009.

La population de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS se caractérise ainsi par une dynamique démographique forte, avec une population communale qui présente une forte tendance à l'accroissement, prenant notamment appui sur un solde naturel positif, et sur une proportion importante de jeunes.

4.4.2.8 La diversité biologique, la faune et la flore

Les inventaires et protections du patrimoine biologique

La commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est concernée par :

- **Un site Natura 2000**, « Sites de la Seine-Saint-Denis », Zone de Protection Spéciale FR 1112013 (cf. partie 4.4.2.15 « Les sites Natura 2000 »).

- **Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique¹ (ZNIEFF) de type 1 :**

- La **ZNIEFF n°110020455 « Prairies du parc départemental du Sausset »**. Le périmètre de la ZNIEFF intègre les prairies et parcelles cultivées les plus remarquables. Elle regroupe deux entités réparties de part et d'autre de la ligne RER B. A l'Ouest de cette dernière, les limites sont calées sur les lisières des boisements denses. Au Sud et sur une petite portion la RD401, le périmètre est calé sur les limites de propriété du parc. A l'Est, il s'appuie sur la lisière du bosquet (exclu de la zone) et sur les limites d'emprise de la voie ferrée.

Les prairies recensées dans les zones dénommées « le puits d'enfer » et « la forêt » sont des prairies artificielles dont la flore correspond à celle des prairies mésophiles de fauche. Ces milieux possèdent un intérêt certain puisqu'ils hébergent des espèces remarquables telles que le Cynoglosse officinal (rare), la Vesce à feuilles ténues (assez rare) et l'Orobranche de la Picride (tome II du Livre Rouge). Ces espaces permettent également le développement de nombreux insectes.

En 2005, cette ZNIEFF incluait des petites parcelles cultivées. L'exploitation de ces dernières par une agriculture extensive favorisait la croissance d'espèces messicoles remarquables : la Nielle des blés, l'Adonis d'automne, le Bleuet, le Chrysanthème des moissons. Il est difficile d'attribuer un intérêt patrimonial à ces plantes issues de semis. Par contre, la présence de ces dernières confirmait l'efficacité de la gestion pratiquée. Outre l'attrait visuel, ces parcelles possédaient aussi un rôle pédagogique et un intérêt pour l'entomofaune.

En 2009, il apparaît qu'il n'y a plus de labourage des parcelles pour cultiver les plantes messicoles et que ces dernières ont disparu. L'ensemble des prairies évolue vers des prairies mésophiles ou des friches à picris. Si l'abandon de la gestion conservatoire ne semble pas être inquiétant pour l'entomofaune, elle l'est plus pour la flore remarquable qui, à terme, peut disparaître.

- La **ZNIEFF n°110020453 « Coteau du parc départemental du Sausset »**. Située sur la commune voisine de Villepinte, cette ZNIEFF, toute proche des limites communales d'AULNAY-SOUS-BOIS, constitue le site le plus remarquable au sein du parc. Onze plantes y trouvent leur seule station en Seine-Saint-Denis. Huit espèces d'orchidées y ont été recensées.

¹ Les ZNIEFF ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Etabli pour le compte du Ministère de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe, mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Une mise à jour de cet inventaire est actuellement en cours.

Une butte marneuse favorise la croissance d'espèces calciphiles. Il s'agit en fait d'un remblai issu du creusement de l'étang de Savigny et sur lequel s'est développée une végétation spontanée. Le substrat permet l'installation d'une pelouse mésophile à Brachypode penné et d'une pelouse marneuse à Lotier à gousse carrée (habitat déterminant pour la création de ZNIEFF). Ces deux milieux regroupent de nombreuses espèces caractéristiques. L'intérêt de ces milieux est conforté par l'abondance des orchidées (diversité, densité) dont l'Orchis homme-pendu, l'Orchis militaire et l'Orchis singe. Dans quelques secteurs, la flore recensée correspond à celle des prairies mésophiles de fauche.

La gestion conservatoire est établie pour maintenir la qualité paysagère et environnementale des sites. Elle vise à maintenir et à améliorer la mosaïque des milieux existants. L'ensemble de ces interventions devra contribuer à maintenir, voire accroître, la diversité floristique et faunistique sur le site. Le maintien de cette gestion est important pour pérenniser les habitats pionniers du site.

- **Une ZNIEFF de type 2 n°1100204745 « Parc départemental du Sausset » :**

- Le parc départemental du Sausset est remarquable pour la grande diversité de sa flore. Cette dernière est due aux aménagements mis en place afin de créer différentes ambiances.
- Le site le plus remarquable est la butte marneuse localisée au Sud-Est du parc. Le substrat y permet l'installation d'une flore spécifique des pelouses calcicoles. Onze plantes y trouvent leur seule station en Seine-Saint-Denis. C'est également le plus important site du département pour le nombre d'espèces d'orchidées hébergées.
- Au Sud-Ouest du site, le Marais est une zone humide artificielle creusée lors de la création du parc. Alimenté par la nappe phréatique affleurante, il a une double vocation ornementale et pédagogique (éducation à l'environnement et maintien de la biodiversité). Le Marais constitue un milieu privilégié du point de vue avifaunistique. Les roselières permettent la présence du Blongios nain. Cette espèce y a régulièrement été observée depuis une quinzaine d'années. Les berges exondées sont utilisées par les limicoles dont la Bécassine sourde et la Bécassine des marais. Cette dernière, considérée comme hivernant rare en Ile-de-France, est présente en groupe. Les haies (saules essentiellement), qui résultent de plantation, sont également favorables à l'avifaune. La présence de friches hygrophiles attire de nombreux insectes dont les lépidoptères.
- Le Sud-Est de la ZNIEFF est traversée par le ru du Sausset qui abrite une végétation des eaux courantes eutrophes. La présence de la Zannichellie des marais (protection régionale) y est remarquable. Il n'existe que deux stations de cette plante en Seine-Saint-Denis, toujours dans le même ru. Cependant, l'intérêt de ce ru est limité par la forme des berges (rectilignes et abruptes) et par la variabilité de la qualité de l'eau. La diversité de cette flore s'accompagne également d'une richesse faunistique qui lui est inféodée.
- De par son emplacement (environnement urbain), le parc possède un intérêt pour l'avifaune qui est relativement intéressante au niveau régional, voire assez remarquable pour le département de la Seine-Saint-Denis (plusieurs espèces nicheuses en déclin et plusieurs espèces remarquables en migration). Il s'agit entre autres de la Bondrée apivore (migration) et du Pic noir (nicheur). Ces deux espèces, inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux », sont considérées comme rares.
- Trois autres espèces inscrites à l'annexe I de la directive "Oiseaux" ont été observées dans le Marais : le Blongios nain (nicheur), le Butor étoilé (hivernage) et le Martin-pêcheur d'Europe (migration). Au sein de cette ZNIEFF, quatre espèces d'oiseaux présentent des enjeux sur la ZPS : le Faucon crécerelle (château d'eau), l'Épervier d'Europe (forêt), le Hibou moyen-duc et le Petit Gravelot (marais). Toutes ces espèces nichent sur le site.

- **Un Espace Naturel Sensible²** créé en 2003 par le département de la Seine-Saint-Denis : le parc départemental du Sausset.

² La loi donne aux départements compétence pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (ENS). Les ENS sont donc constitués sur l'initiative du Conseil Général. Ils ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels;

- **Des Espaces Boisés Classés (EBC)** identifiés dans le PLU au titre de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : le PLU identifie 121 ha d'Espaces Boisés Classés. Il s'agit des grands parcs de la ville (parc Ballanger et parc du Sausset) et les abords du canal de l'Ourcq. 16 arbres remarquables sont également classés en EBC. Localisés de façon dispersée sur le territoire communal, sur des espaces publics ou privés, ces arbres ont été repérés comme particulièrement important au titre de leur âge, de leur caractère historique, de leur présence marquante dans le paysage.
- **Des éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** : trois grandes catégories ont été définies :
 - Les espaces verts et les cœurs d'îlots : au total, sont concernés : 142 ha de parc et d'espaces boisés, souvent ouverts au public, 15,6 ha d'espaces privatifs en cœur d'îlot (cœurs d'îlots végétalisés dans le tissu pavillonnaire ou pieds d'immeubles dans le tissu d'habitat collectif), et 20 ha d'espaces de végétation à préserver pour une bonne insertion des infrastructures routières ;
 - Les arbres remarquables et les plantations d'alignement : 381 arbres ont ainsi été repérés, isolés ou en petits massifs ou alignements, répartis sur l'ensemble des quartiers, dans des espaces publics et privatifs ;
 - Les plantations et alignements liés au milieu humide : le passage du canal de l'Ourcq et les traces du passage de rivières sur la commune sont encore accompagnés de végétation spécifique liée au milieu humide de ces espaces. A ce titre, le PLU identifie, au cœur des zones urbanisées, environ 1,2 ha de petites entités humides et 1,7 km de linéaires.

La trame verte et bleue du territoire communal

L'ensemble des espaces verts communaux (parcs, jardins, espaces plantés d'accompagnement de logements et des équipements publics) offre 12,2 m²/habitant, soit un ratio supérieur à l'objectif régional de 10 m²/habitant d'espaces verts publics en zone urbaine. Si l'on y ajoute l'ensemble du parc départemental du Sausset, la superficie totale d'espaces verts ouverts à la fréquentation des habitants de la commune s'élève à 225 ha, soit 21,5 m²/habitant. Le secteur Sud de la commune, correspondant au secteur pavillonnaire est cependant moins doté, avec un ratio de 3,5 m²/habitant (calcul effectué sur la base de l'ensemble des espaces verts gérés par la ville, élargi aux terrains de sports engazonnés), alors qu'au Nord, le ratio est de 80 m²/habitant avec le Sausset (30 m²/habitant sans le Sausset).

La population s'avère donc inégalement desservie puisque les deux grands parcs sont localisés au Nord de la RN2. Si le secteur Sud de la commune, correspondant au secteur pavillonnaire, est moins bien doté en parcs et jardins publics, les jardins particuliers compensent en grande partie cette faiblesse.

La trame verte et bleue aulnaysienne est composée :

- **de parcs et jardins** : le parc Robert Ballanger, les parcs Faure, Dumont, Emile Zola, Gainville et Bigottini, totalisant 25 ha. Les parcs Emile Zola, Dumont et Bigottini sont des vestiges de l'ancienne forêt de Bondy. La roseraie Honoré Daumier et les serres municipales participent également de la diversité de la trame verte ;
- **des espaces verts d'accompagnement des équipements et habitations** : la surface totale de ces espaces qui participent au caractère vert de la ville s'élève à environ 65 ha ;

mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

- **des espaces verts d'accompagnement de la voirie** : constitués de parterres et jardinières de fleurissement, de carrefours avec des arbres, des fleurs, des plantes vertes, des pelouses et des talus enherbés pour les autoroutes, ils représentent 18 ha au total, en dehors des bas-côtés des routes nationales et des autoroutes ;
- **des arbres d'alignements** : 7 500 individus ornent 65 km de voirie communale sur les 180 km existants, 250 arbres sur les voies nationales et départementales. Globalement, ils présentent un bon état sanitaire. 50 % des individus sont des tilleuls. Pour le reste, il s'agit essentiellement de platanes et de quelques acacias ;
- **des stades** : bien qu'étant tout d'abord des équipements voués à des activités, les stades sont aussi des espaces verts, par leur étendue de pelouse. Ils sont aussi des espaces ouverts permettant la respiration du tissu urbain ;
- **du canal de l'Ourcq** : propriété de la ville de Paris, il traverse le Sud de la commune sur plus d'1 km. La présence de l'eau dans la ville constitue un élément particulièrement attrayant. Bien qu'assez étroit, les berges du canal bénéficient de plantations d'arbres en alignement et de la proximité des jardins avoisinants qui en font un cadre paysager de qualité, un espace de nature et de calme ;
- **des anciens rus du Sausset et de la Morée** dont la ripisylve est encore perceptible par endroit.

Les continuités écologiques dans le SRCE

L'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été lancée en octobre 2010. En tant que déclinaison régionale de la politique de mise en œuvre des trames vertes et bleues, le SRCE vise notamment à diminuer la fragmentation des habitats naturels et à protéger et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité.

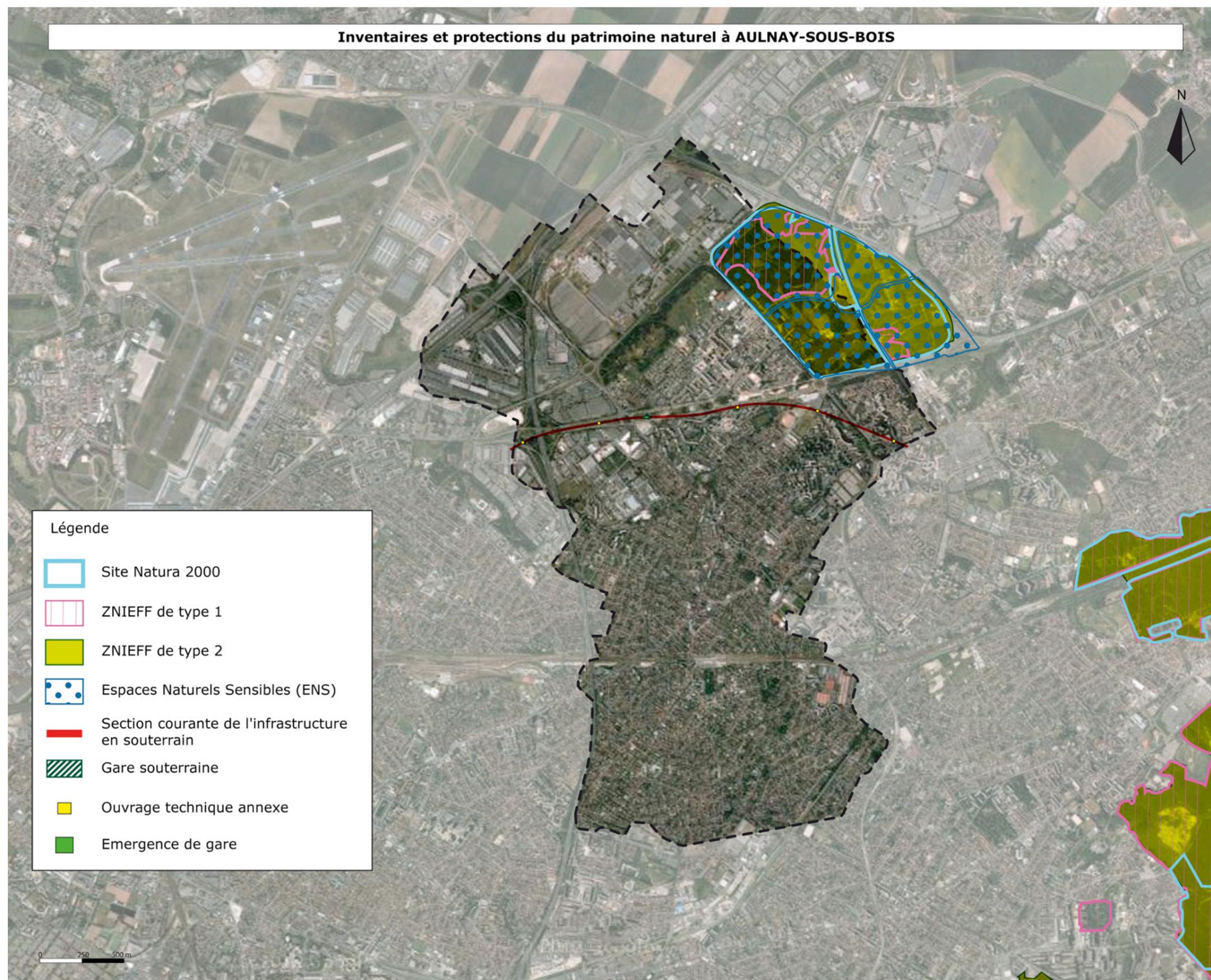
Par ailleurs, les objectifs du SRCE pour les documents d'urbanisme consistent à :

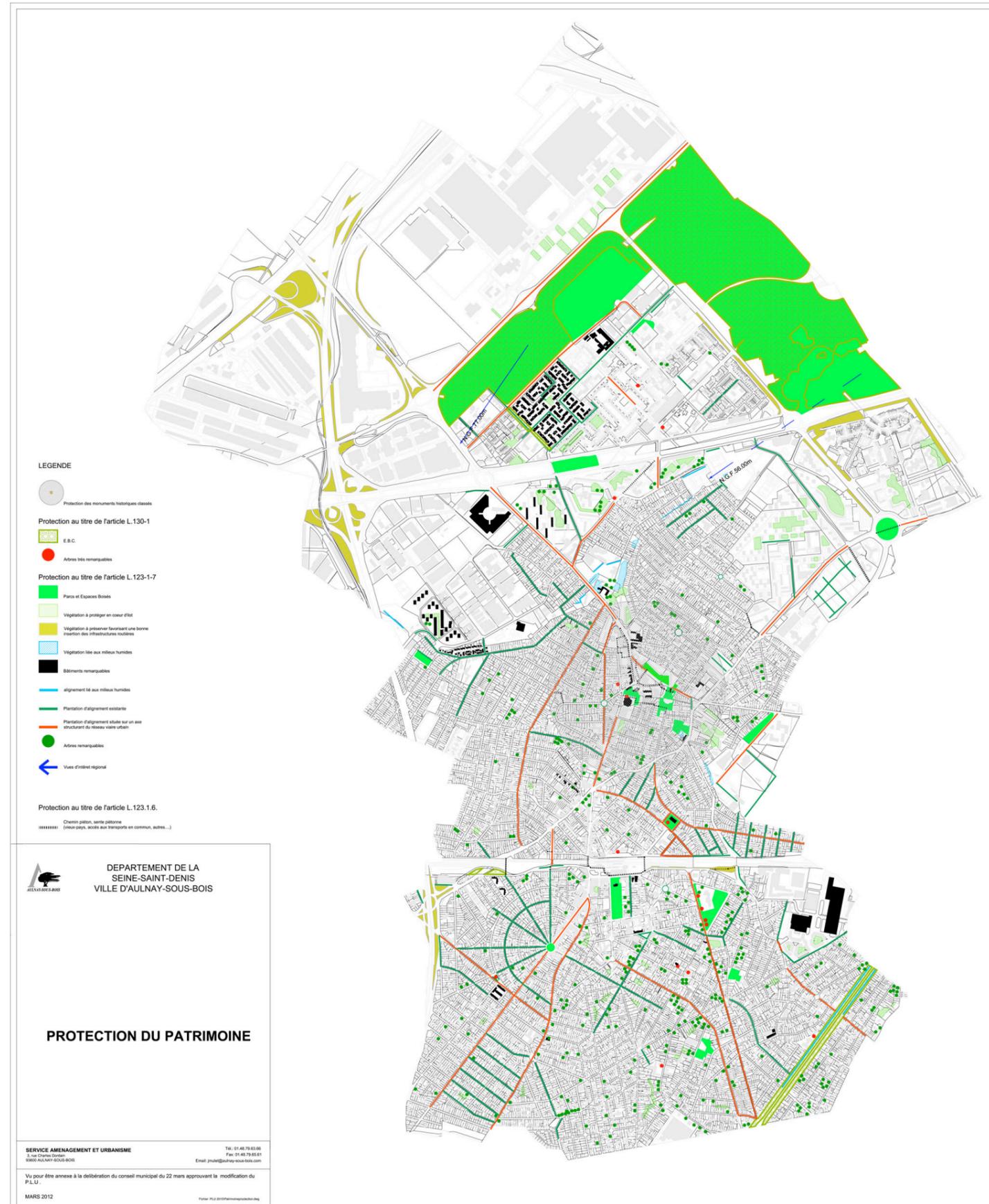
- « Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme.
- Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la trame verte et bleue (TVB) présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes.
- Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCoT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue. »

Le diagnostic du SRCE identifie une grande partie du parc du Sausset comme un réservoir de biodiversité. Le ru du Sausset est identifié comme cours d'eau intermittent fonctionnel.

Sur le territoire de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS, un point de fragilité au niveau des continuités de la sous-trame bleue est identifié. A l'extrémité Est du parc du Sausset, à l'intersection entre le ru du Sausset et l'A104, le SRCE indique la présence de milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport.

La présence au sein du territoire communal d'espaces boisés et de zones humides accueillant une biodiversité importante suppose un enjeu très fort de préservation de ces espaces à valeur patrimoniale. Ces sites, identifiés comme des noyaux de biodiversité par le SRCE, présentent également un enjeu fort de constitution et de préservation des continuités écologiques entre ces différents espaces.





4.4.2.9 Les sols

Pédologie et géologie

La géologie du territoire d'AULNAY-SOUS-BOIS conditionne fortement les caractéristiques géomorphologiques, hydrogéologiques et géotechniques du sol et du sous-sol. Les principales formations géologiques rencontrées appartiennent à l'ère tertiaire (Eocène) et se sont déposées il y a environ 45 à 65 millions d'années.

Il s'agit des fonds de vallées aux plateaux :

- des alluvions modernes ;
- des sables d'Auvers et de Beauchamp (Auversien) ;
- du calcaire de Saint-Ouen (Marinésien) ;
- des masses et marnes du gypse, 4^{ème} masse du gypse (Ludien) ;
- des dépôts de limon sur les plateaux.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme concerne des zones majoritairement urbaines. Ainsi, comme le souligne l'état initial de l'étude d'impact globale du projet, au sein des départements de la petite couronne « la très grande majorité des sols n'ont plus rien de naturel et ont été fortement anthropisés lors de travaux de construction et/ou d'aménagement. Ces sols n'ont donc pas de qualité particulière (...). Compte tenu de la nature souterraine du projet et du contexte pédologique, il n'y a pas d'enjeu particulier en ce qui concerne la pédologie. »

Les sols pollués

La base de données Basol du Ministère en charge de l'environnement recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués sur l'ensemble du territoire national. Elle recense un site pollué à AULNAY-SOUS-BOIS :

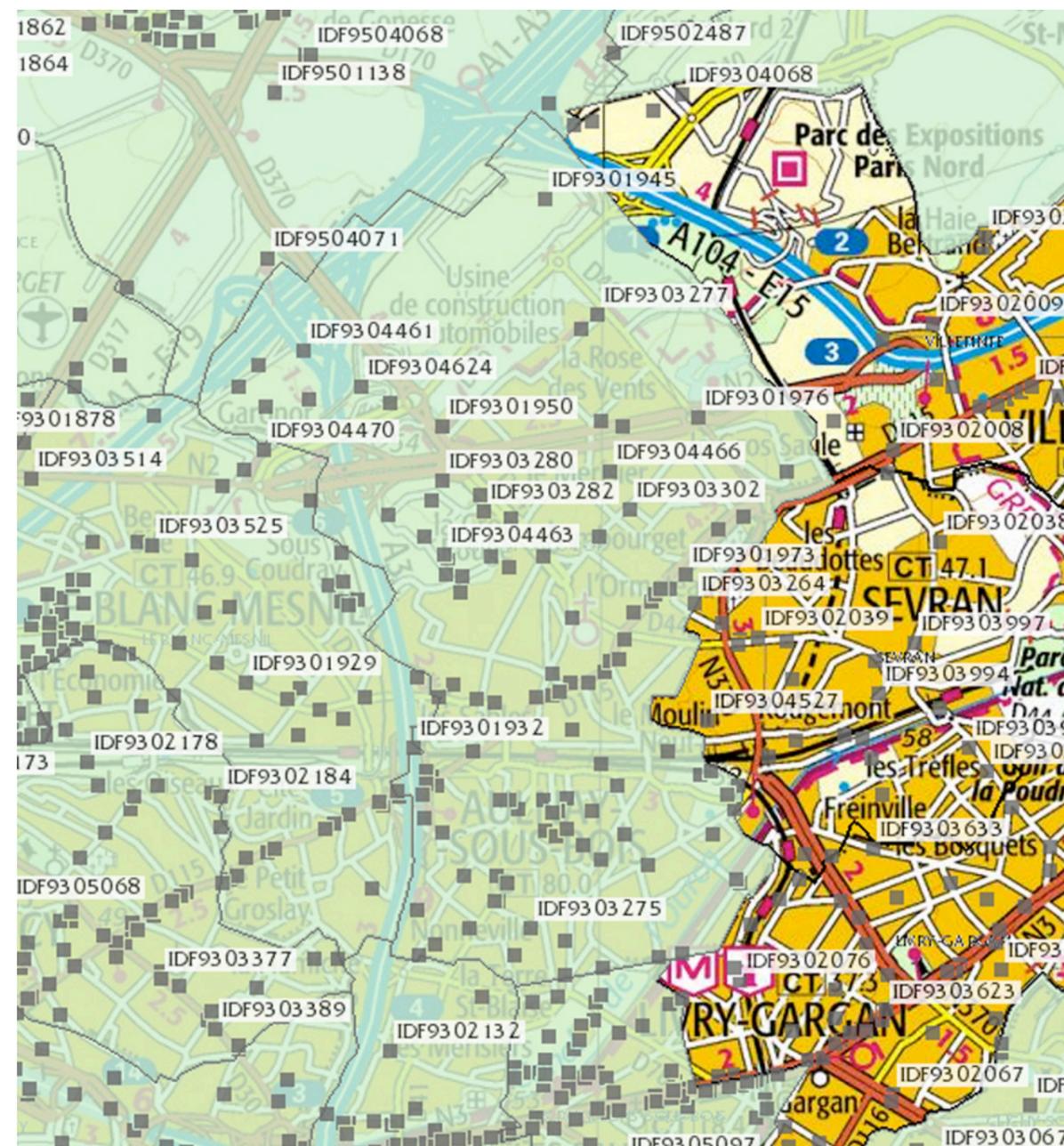
- **Le Comptoir des Minéraux et Matières Premières (CMMP)** au 107 route de Mitry : le CMMP a exploité sur ce site, à partir de 1932, une activité de négoce de minéraux, incluant notamment l'importation d'amiante à l'état de produit fini, à laquelle s'est ajouté en 1937, une activité de transformation de minéraux industriels. Par arrêté du 18 janvier 1938, le CMMP a été autorisé à exploiter un atelier de broyage de minerais, notamment d'amiante brute, du mica et du zircon. Le broyage et le défibrage d'amiants brutes ont définitivement cessé en 1973. Les activités du CMMP ont définitivement cessé en 1997 et l'exploitant a vendu le terrain en 1999.

Les travaux de dépolluissage et de déconstruction des bâtiments se sont déroulés de mai 2009 à juillet 2010. Les travaux de dépollution de sols étaient toujours en cours en novembre 2012, ainsi que la surveillance d'amiante dans l'air dans l'environnement du site. Cette surveillance n'a pas mis en évidence d'anomalies.

Il est important de distinguer l'impact actuel de l'impact sanitaire historique à l'époque où l'amiante était manipulée sur le site. En 2007, l'institut national de veille sanitaire a mis en évidence, à travers une étude de santé publique conduite autour de l'ancienne usine de 1938 à 1975, 11 personnes atteintes d'une pathologie confirmée comme étant liée à l'amiante (mésothéliome, plaque pleurale) ayant subi une exposition strictement environnementale seule ou associée à une exposition paraprofessionnelle mineure.

La base de données Basias du BRGM recense les anciens sites industriels et activités de services. En fonction de la nature de leur activité, la présence de sites Basias peut induire une présomption plus ou moins forte de présence de sols pollués. A l'échelle de la commune, 117 sites sont recensés. Néanmoins, seuls trois de ces sites sont situés à proximité de secteurs accueillant des éléments de l'infrastructure de transport.

En dehors des espaces naturels de la commune, les sols correspondent à des milieux artificialisés et ne présentent pas d'enjeu particulier.



Les anciens sites industriels et d'activités de services sur le territoire communal d'Aulnay-sous-Bois
Source : BRGM, Basias.

4.4.2.10 L'eau

Contexte général

Le territoire de la commune, comme l'ensemble de l'Ile-de-France, est couvert par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie approuvé en octobre 2009 et intégrant les dispositions de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le SDAGE fixe huit défis, des orientations découlant de ces défis, ainsi que des objectifs de bon état écologique et qualitatif pour les eaux de surface et pour les eaux souterraines. Les huit défis fixés par le SDAGE sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE fixe un programme de mesures s'inscrivant dans l'atteinte des objectifs de bon état écologique et chimique, portant notamment sur les unités hydrographiques « *Croult et Morée* » et « *Marne aval* », correspondant aux territoires des communes concernées par les tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont institués à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente et fixent les objectifs de la politique de l'eau, en compatibilité avec le SDAGE.

La commune d'AULNAY-SOUS-BOIS fait partie du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer dont le périmètre a été arrêté le 11 mai 2011 et qui est en cours d'élaboration.

Eaux superficielles

La majeure partie du territoire de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est située dans une zone alluvionnaire à la confluence de plusieurs rus naturels, dont les plus visibles sont le ru du Sausset au Nord-est et celui de la Morée au Nord-Ouest. Ces rus entaillent les formations géologiques éocènes marquées par les légers qui dominent de quelques mètres la dépression alluvionnaire : la Rose des vents, Ambourget, le Gros Peuplier, Nonneville.

Le développement de l'urbanisation a nécessité de remanier et de couvrir ces rus (problèmes hydrauliques et d'hygiène notamment). Les rus, aujourd'hui canalisés, servent essentiellement d'émissaires pour les réseaux d'assainissement pluvial.

Par ailleurs, il faut rappeler l'existence des bassins Ballanger et de Savigny en tant qu'eaux closes.

Le canal de l'Ourcq constitue en revanche un élément aquatique artificiel bien perceptible au Sud-Est du territoire communal. Percé sous Napoléon I^{er} pour alimenter Paris en eau en provenance de la rivière éponyme (affluent de la Marne), il traverse la Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne et va jusqu'à l'Aisne. L'ouvrage est de grand gabarit sur 11 km, entre le Bassin de La Villette et Les Pavillons-sous-Bois, puis de petit gabarit sur 97 km à partir d'AULNAY-SOUS-BOIS.

Géré par la ville de Paris, le canal de l'Ourcq est utilisé :

- pour la navigation de fret fluvial en aval des Pavillons-sous-Bois, de plaisance en amont ;
- comme espace de loisirs sur ses berges et sur le plan d'eau ;
- pour une alimentation en eau non potable de la capitale avec une prise d'eau dans le bassin de La Villette ;
- comme réserve de secours pour l'alimentation en eau potable de la capitale.

Hydrogéologie

Dans la plaine de France, deux aquifères principaux superposés coexistent :

- L'aquifère de l'Eocène supérieur, comprenant le calcaire de Saint-Ouen et les sables de Beauchamp : cet aquifère est superficiel et alimente directement les cours d'eau. Sa piézométrie est fortement corrélée à la topographie. Il n'est pas exploité pour l'eau potable.
- L'aquifère de l'Eocène inférieur et moyen, comprenant l'ensemble formé des Marnes et Caillasses, du calcaire grossier et des sables de l'Yprésien : cet aquifère, localement, captif, a une piézométrie générale conduisant à un écoulement dans le sens Nord-Est/Sud-Ouest. Il est exploité pour l'eau potable, en particulier dans sa partie profonde.

Le sous-sol de la commune contient une nappe phréatique peu importante et complexe, logée dans les formations de l'Eocène supérieur.

Les niveaux de cette nappe sont suivis par un réseau d'une soixantaine de piézomètres implantés par la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS. Les relevés piézométriques de juin 2004 montrent que la nappe phréatique est généralement plus proche de la surface dans la moitié Est de la ville (profondeurs de 2 à 3 m) et plus profonde dans la moitié Ouest (3 à 4 m). Elle se situe sur une profondeur de moins de 2 m dans certains secteurs (situés dans le quart Sud-Est de la ville) et de plus de 4 m dans d'autres (principalement au Sud de la RN2 et dans le quartier de Nonneville).

Dans les zones où la nappe est proche de la surface, les remontées de nappe en période hivernale peuvent provoquer des inondations dans les sous-sols des habitations anciennes. Le suivi de la nappe phréatique permet à la ville de prévenir d'éventuels risques d'inondations par la formulation, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, des recommandations relatives à la construction en sous-sol dans les secteurs à risque.

Le sous-sol de la commune contient également deux aquifères profonds exploités au droit d'AULNAY-SOUS-BOIS :

- l'aquifère du Spartaniens (aquifère des sables du Cuisien) situé à environ 100 m de profondeur ;

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- L'aquifère des sables d'Albien situé à environ 800 m de profondeur.

Ces aquifères semblent naturellement protégées des pollutions de surface et fournissent une eau de très bonne qualité, riche en fer. Il ressort cependant des études menées par le BRGM que la nappe de l'Yprésien est vulnérable. Un périmètre de protection du forage de l'Albien sera donc instauré sur le pourtour de l'usine de forage. Un périmètre de protection rapprochée des forages de l'Yprésien est également à l'étude.

Captages d'eau souterraine et périmètre de protection des captages

L'eau potable sur la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS provient :

- pour l'essentiel de l'usine de traitement de Neuilly-sur-Marne ;
- en partie de l'usine d'AULNAY-SOUS-BOIS, située rue des Prés de la Garenne : sur 6 forages (1 dans l'Albien, les 5 autres dans le Sparnacien), 3 sont en service ;
- une autre partie peut venir de l'usine d'Anet-sur-Marne.

L'usine de production d'eau potable d'AULNAY-SOUS-BOIS est située dans la partie centrale de la commune, à environ 800 m au Sud du secteur de la RN2 et des secteurs du PLU visés par la présente mise en compatibilité pour permettre l'implantation du projet.

L'usine d'AULNAY-SOUS-BOIS, gérée par le SEDIF, exploite la ressource en eau des nappes de l'Albien et du Sparnacien.

La procédure d'établissement d'un périmètre de protection autour des captages d'eau potable de l'usine d'AULNAY-SOUS-BOIS est en cours. Les données disponibles en 2012 indiquaient une validation par l'ARS 93 du projet de périmètre de protection pour l'usine d'AULNAY-SOUS-BOIS, suite à la réalisation des études environnementales et hydrogéologiques.

En effet, le Plan d'Actions Opérationnel et Territorial (PAOT), porté par la Mission Interdépartementale et Inter-services de l'Eau de Paris Proche Couronne et qui permet la déclinaison locale du programme de mesures du SDAGE, vise un objectif d'instauration des protections pour 100 % des captages alimentant plus de 15 000 habitants en 2016. Dans ce cadre, le PAOT identifiait un objectif d'ouverture de l'enquête publique pour le périmètre de protection de l'usine d'AULNAY-SOUS-BOIS pour fin 2012, portant sur la protection des captages dans l'Albien, le Néocomien et l'Yprésien.

Eaux pluviales

Le département de la Seine-Saint-Denis a établi un schéma d'assainissement urbain départemental et des actions concertées pour l'eau qui fixe quatre grandes orientations et 64 engagements pour 2003-2012 :

- Assurer la pérennité du patrimoine départemental ;
- Maîtriser les inondations ;
- Préserver les rivières et respecter l'eau ;
- Développer une gestion solidaire de la ressource en eau.

Ce schéma prévoit :

- Pour toute opération d'aménagement, la limitation des débits à 10l/s/ha, hors constructions isolées ;

- L'incitation à la réalisation de bassins plutôt que l'augmentation de la taille des collecteurs.

AULNAY-SOUS-BOIS est équipée d'un réseau d'assainissement en majorité séparatif, hormis un petit secteur pavillonnaire au Sud de la commune équipé d'un réseau unitaire.

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration du SIAAP à Achères. Les eaux de pluie sont déversées en Seine à Saint-Denis. Une 6^{ème} usine dite Seine Morée, gérée par le SIAAP, est en cours de réalisation au Blanc-Mesnil. Sa mise en service est prévue pour 2013. Elle améliorera la dépollution de tous les effluents provenant des communes du Nord-Est de la Seine-Saint-Denis et évitera, par temps de pluie, les rejets d'eaux usées non traitées en Seine.

L'organisation des réseaux comporte deux types de réseau eaux usées et eaux pluviales :

- Le réseau communal qui collecte les eaux usées et les eaux pluviales des habitants de la commune ;
- Le réseau départemental qui sert d'exutoire au réseau communal, constitué principalement par des canalisations qui reprennent et longent pour partie les anciens rus (le Sausset et la Morée).

Le réseau communal comprend également trois bassins de retenue à ciel ouvert, huit bassins de retenue enterrés et cinq points de rétention ou parkings inondables. Ces ouvrages ont pour objectif d'éviter les surcharges fréquentes du réseau pluvial, les débordements et les inondations. Trois chambres à sable permettent la décantation des matières solides du réseau pluvial.

Des bassins ont également été aménagés sur le réseau départemental : bassin Citroën, bassin Gérard Philippe, bassins du parc du Sausset, bassins limitrophes avec le Blanc-Mesnil. Des ouvrages permettant d'augmenter la capacité du réseau ont également été réalisés, comme le doublement de la Morée à l'aval du bassin Gérard Philippe vers le Blanc-Mesnil.

Le tiers des eaux pluviales de la plate-forme aéroportuaire de Paris-Charles de Gaulle transite par la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS, via le bassin Citroën.

Les principaux dysfonctionnements actuels des réseaux sont les débordements des réseaux pluviaux lors d'évènements orageux, en raison de la faible pente des réseaux d'assainissement. Les débordements les plus fréquents des réseaux pluviaux affectent naturellement les points bas : secteur du stade du Moulin Neuf, rue de Picardie...

Zones inondables

La commune d'AULNAY-SOUS-BOIS n'est pas concernée par la présence d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) adopté ou prescrit.

AULNAY-SOUS-BOIS est concernée par les risques d'inondation par débordement indirect et d'inondation pluviale urbaine :

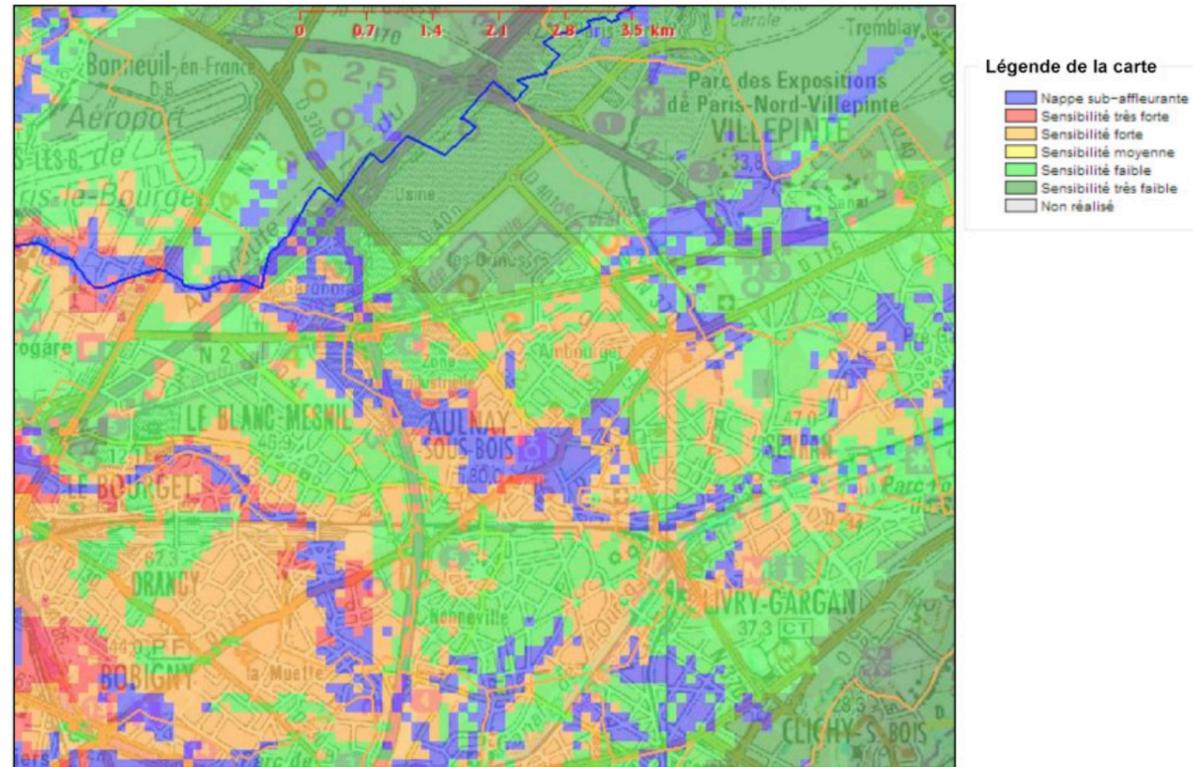
- **Les inondations par débordement indirect** : elles sont dues à la remontée des nappes souterraines. Depuis 1970, une forte réduction des volumes pompés dans la nappe a entraîné une inversion dans l'évolution des nappes et leur niveau n'a cessé de remonter. En cas d'évènements hydrogéologiques, la commune est ainsi concernée par un risque de refoulement d'eau dans les réseaux en raison de l'ancienneté de ces derniers. La ville a mis en place un suivi du niveau de cette nappe afin de pouvoir anticiper et prendre en compte les conséquences de sa remontée.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

La carte ci-après identifie les secteurs de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS soumis à une forte sensibilité vis-à-vis du risque d'inondation par remontée de nappe. La nappe est en effet sub-affleurante :

- à l'Est de la commune, en limite avec Villepinte, au niveau du ru du Sausset ;
- du Nord-Ouest de la commune à l'Est, suivant l'ancien tracé du ru de la Morée.

La sensibilité est forte sur une grande majorité du tissu urbanisé aulnaysien.



Source : BRGM, inondationsnappes.fr

- **Les inondations pluviales urbaines ou de ruissellement** : des orages intenses peuvent occasionner un très fort ruissellement en zone urbaine qui, en raison des surfaces imperméabilisées, va saturer les capacités d'évacuation des eaux pluviales et conduire à des inondations aux points bas. Ces orages peuvent entraîner le phénomène de stagnation des eaux pluviales. Ce risque concerne l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis, et la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS où se conjuguent plusieurs caractéristiques : une faible pente moyenne des terrains, des exutoires excentrés, des bassins versants de grande taille, des sols fortement imperméabilisés.

Les anciennes zones marécageuses, les thalwegs des anciens rus et étangs sont les plus concernés. Pour ces raisons, la commune est classée « à risque fort ». Elle a fait l'objet de neuf arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle entre 1983 et 2001 pour des inondations et des coulées de boue.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
Inondations et coulées de boue	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
Inondations et coulées de boue	02/07/1995	02/07/1995	26/12/1995	07/01/1996
Inondations et coulées de boue	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995
Inondations et coulées de boue	04/08/1999	04/08/1999	29/11/1999	04/12/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse majoritairement des secteurs de la commune présentant des sensibilités très faibles à faibles concernant le risque d'inondation par remontée de nappe.

La gare est située dans un secteur identifié par le BRGM comme ayant une faible sensibilité. Néanmoins, trois des quatre ouvrages techniques annexes sont situés dans des secteurs où la nappe est sub-affleurante (extrémité Est et Ouest de la commune) ou à sensibilité forte.

La préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques est un aspect majeur de la réglementation environnementale en vigueur. A l'échelle du territoire communal, un captage pour l'alimentation en eau potable est recensé, ainsi qu'un risque assez fort d'inondation par remontée de nappe et d'inondations pluviales. Le parc départemental du Sausset accueille des plans d'eau et des milieux humides favorables à l'accueil de l'avifaune, renforçant l'enjeu de préservation de ces espaces.

4.4.2.11 *Le patrimoine culturel, architectural et archéologique*

Le patrimoine culturel et architectural

Un monument historique classé à l'inventaire national des monuments historiques et générant des périmètres de 500 m de protection est recensé sur la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS. Il s'agit de l'église Saint-Sulpice. Le chœur, la croisée du transept et la première travée de la nef sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 17 juillet 1926. Les trois travées du chœur et le transept sont classés par arrêté du 11 juillet 1942.

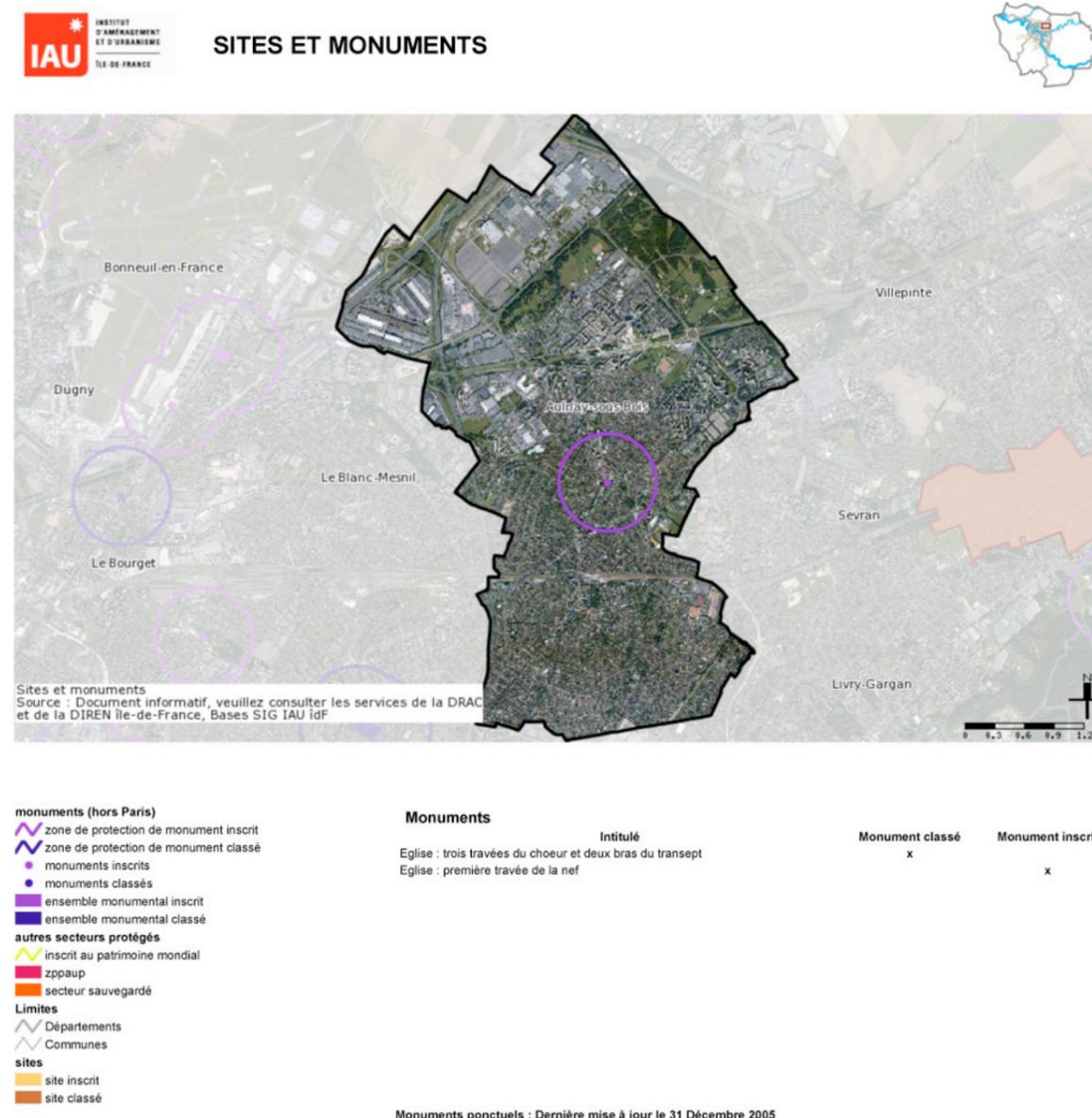
La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle.

Est réputé être situé aux abords d'un monument historique tout immeuble situé dans le champ de co-visibilité de celui-ci, qu'il soit inscrit ou classé. La co-visibilité signifie que la construction est visible du monument, ou que, depuis un point de vue, les deux édifices sont visibles conjointement, ce dans un rayon de 500 m à compter de la base de l'élément protégé. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le périmètre peut être modifié (élargi ou diminué), sur proposition de l'ABF, avec l'accord du Conseil Municipal.

S'il y a co-visibilité, toute construction, restauration, destruction projetée doit obtenir l'accord préalable de l'ABF (avis conforme). S'il n'y a pas co-visibilité, mais que la construction est comprise dans le périmètre de protection, il s'agit d'un avis simple.

Plusieurs éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme figurent sur le document graphique « Protection du patrimoine » du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS :

- **Les maisons ou groupes de maisons** : ces éléments de patrimoine sont repérés pour leur architecture typique d'une époque ou d'un style. Les caractéristiques qui fondent leur protection reposent majoritairement sur un style architectural représentatif (vernaculaire, faubourg, traditionnel, éclectique) et parfois sur une époque (pavillons des années 1920 notamment). Les éléments ou caractéristiques à préserver pour ce patrimoine d'intérêt local correspondent généralement au gabarit, à l'implantation, aux façades et aux matériaux utilisés. Sont également inscrits à ce titre, deux anciennes fermes et des maisons rurales, traces de l'histoire d'AULNAY-SOUS-BOIS.
- **Les opérations d'ensemble de logements HBM ou HLM** : ces éléments de patrimoine correspondent à des ensembles de logements réalisés à des périodes variées et qui témoignent du style architectural de chaque époque en matière de logements « à loyers modérés » (années 1930, années 1950, années 1960). Cette protection concerne notamment un ensemble de 18 maisons individuelles et 20 pavillons jumelés (allée des Castors) afin de préserver le plan masse de cet ensemble. Les plans masses et certains détails architecturaux (coursives, avant toit, terrasse, etc.) ou matériaux (briques) constituent les principaux éléments à préserver.
- **Les grands équipements municipaux** : une quinzaine d'équipements ont été repérés afin que soit préservée leur composition architecturale représentative d'un style ou d'une politique : groupes scolaires, collèges, Hôtel de Ville, poste, etc. (exemples : Maison de la Culture Jacques Prévert, stade nautique de Coursaille). Pour ces équipements, il s'agit essentiellement de préserver la perception des volumes, certaines techniques constructives et les matériaux.
- **Les bâtiments d'activité** : deux bâtiments d'activités ont été repérés. Une ancienne usine de fonderie, caractéristique de l'architecture type « halle Freyssinet » a été repérée pour sa structure béton et ses éléments de couverture spécifiques. Réalisée dans un style architectural très contemporain, l'usine l'Oréal, située au Nord de la commune, a été préservée en tant que repère urbain et pour sa qualité architecturale.



Le patrimoine archéologique

La commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est concernée par la présence de sites archéologiques, dont trois zones de présomption de prescription archéologique au titre du décret 2004-490 (occupations préhistorique, protohistorique et antique, bourg ancien, bourg ancien du Blanc-Mesnil/cours de la Morée).

La présence d'un monument classé et de zones de présomption archéologique suppose un enjeu moyen de préservation du patrimoine protégé.

4.4.2.12 Les paysages

A l'exception des éléments constitutifs de la trame verte et bleue décrits précédemment (et notamment des parcs que sont les parcs du Sausset et Robert Ballanger), la ville est entièrement construite. Les terrains libres sont principalement des dents creuses ou des terrains désaffectés remis sur le marché immobilier (ancienne usine du CMMP).

Deux grandes entités aux paysages très contrastés cohabitent sur le territoire aulnaysien, accueillant chacune la moitié des 80 000 habitants de la commune :

- **La ville pavillonnaire** : elle présente un aspect très planté, homogène, de type « cité-jardin ». La végétation prend sa place sur les voies avec les alignements d'arbres, sur les jardins de devant, en cœur d'îlots et dans les jardins publics. Cet ensemble souffre de la rupture interne de la voie ferrée dont le passage est à l'origine du développement urbain. Au-delà de cette homogénéité, des différences internes, des paysages particuliers, deviennent perceptibles. Ce sont ces différences, ainsi que la fantaisie de l'architecture et des jardins qui font que l'ensemble n'est pas synonyme d'uniformité. Trois sous-ensembles se distinguent : la partie Sud de la voie ferrée, la partie Nord et le centre ville.
- **La ville des grands ensembles industriels** : au Nord de la commune, s'étendent une vaste zone industrielle et trois quartiers d'habitation compartimentés par de grandes voies de circulation. La zone d'activités est elle-même constituée de quatre secteurs :
 - la zone d'entrepôts de Garonor qui déborde légèrement sur Le Blanc-Mesnil où se trouve l'entrée : zone logistique de première génération, elle a été réalisée dans les années 1960 et est ceinturée par les autoroutes A1, A3 et la RN2 ;
 - l'usine PSA-Citroën ;
 - une zone plus morcelée, limitée à l'Est par l'autoroute A3 et par la RN370 à l'Ouest, contiguë au Sud avec la zone pavillonnaire ;
 - une petite partie de la zone industrielle du Coudray, située pour l'essentiel au Blanc-Mesnil, isolée du reste de la commune par l'autoroute A3.

Les caractéristiques paysagères de la commune sont marquées par un tissu urbanisé et la présence d'espaces boisés et paysagers (parc du Sausset et parc Robert Ballanger) peu perceptibles depuis le tissu bâti. Localement, la préservation de ces espaces constitue un enjeu fort. A l'échelle du territoire, la trame urbanisée de la commune ne représente qu'un enjeu paysager moyen.

4.4.2.13 Les risques

Les risques naturels et technologiques

La commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est concernée par des Plans de Prévention de Risques naturels prévisibles (PPRn) :

- Un PPRn sur les mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse, approuvé le 18 avril 1995 ;
- Un PPRn sur les mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001.

La ville d'AULNAY-SOUS-BOIS est également concernée par des transports de matières dangereuses par route et voie ferrée, ainsi que, dans une moindre mesure, par voie d'eau (canal de l'Ourcq) et par le réseau de canalisation de gaz haute pression.

Les Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) exercent des activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement et aux populations alentours, et sont soumises en conséquence aux dispositions du Livre V du Code de l'Environnement.

En application de la directive européenne n° 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE identifie les ICPE soumises à autorisation présentant un risque majeur « *seuil haut* », et les installations présentant un risque fort (« *seuil bas* »).

Les ICPE seuil haut donnent lieu à des servitudes d'utilité publique limitant ou interdisant certaines utilisations du sol dans leur voisinage.

Aucune installation classée donnant lieu à des servitudes encadrant l'occupation du sol n'est recensée dans le territoire de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS ou dans une commune limitrophe.

AULNAY-SOUS-BOIS compte relativement peu d'industries de production, excepté deux très grands établissements : Citroën et l'Oréal. Parmi les 3 000 entreprises présentes sur le territoire, 39 sont des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en raison de leurs impacts potentiels, pour deux tiers implantés dans les zones d'activités. Certaines sont soumises à des obligations de déclaration de leurs rejets et de leurs déchets, compte tenu des quantités importantes. Il s'agit de PSA Peugeot Citroën, l'Oréal, SOPROREAL, GUEBERT et SOGEC.

L'entreprise CALDIC était recensée comme établissement à risque « seuil bas » au titre de la Directive SEVESO II. Cette entreprise a fermé le 3 février 2005.

Les risques de mouvement de terrains

Les caractéristiques géologiques du sous-sol d'AULNAY-SOUS-BOIS génèrent des désordres géotechniques avec des mouvements de terrain liés à deux principaux types de phénomènes :

- le retrait-gonflement des sols argileux en fonction des cycles saisonniers ;
- la dissolution des masses de gypse par l'infiltration d'eau pouvant entraîner la formation de cavités souterraines.

Ces deux phénomènes ont justifié la délimitation sur le territoire d'AULNAY-SOUS-BOIS, de deux périmètres :

- des zones de risques liés aux poches de dissolution du gypse d'une part (approuvé le 21 mars 1986 au titre de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme et valant aujourd'hui plan de prévention des risques – PPR),
- des zones de risques liés au retrait-gonflement des sols argileux d'autre part (prescrit par arrêté préfectoral du 13 février 2006).

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME



N.B. Cette carte, à l'échelle du 1/40000, permet d'identifier les zones exposées sur l'ensemble du territoire de la commune. Cependant, la cartographie de référence qui représente le zonage réglementaire du périmètre de risque valant PPR a été réalisée à l'échelle du 1/5000. Elle doit être consultée pour toute localisation plus précise.

Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien
(en application de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme)

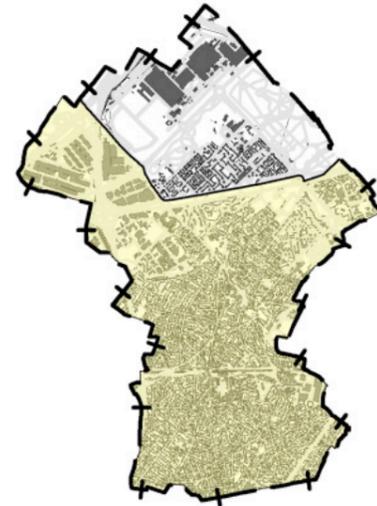
COMMUNE DE AULNAY-SOUS-BOIS

-  Zone de dissolution des poches de gypse antéludien
-  Limite communale

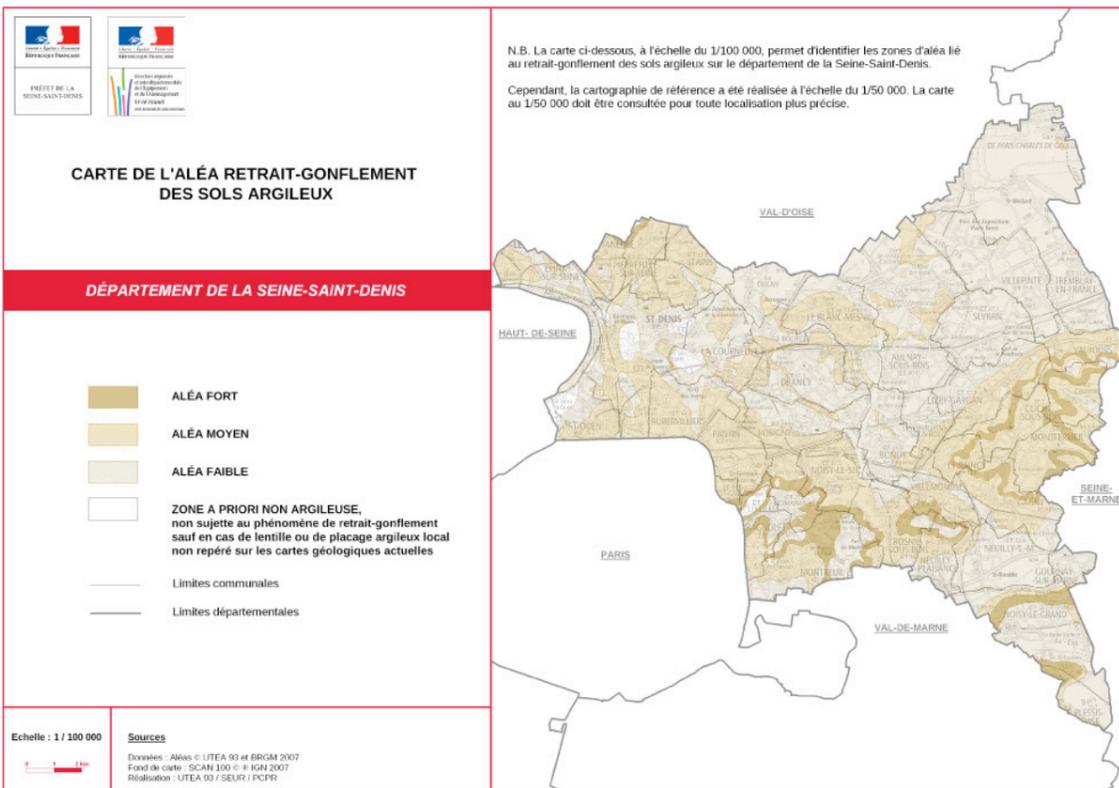
SOURCES
Aléas : DDE 93 / IGC
BD Topo Pays : IGN 2002

Réalisation : DDE 93

Ech : 1/40000



Ech : 1/40000



N.B. La carte ci-dessous, à l'échelle du 1/100 000, permet d'identifier les zones d'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux sur le département de la Seine-Saint-Denis. Cependant, la cartographie de référence a été réalisée à l'échelle du 1/50 000. La carte au 1/50 000 doit être consultée pour toute localisation plus précise.

A l'intérieur des périmètres du PPR, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à condition.

Les mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des sols argileux ont donné lieu, sur la période 1991-2000, à 62 déclarations de sinistres (désordres du bâti) et des arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la période 1989-1990 et de 1991 à 1997.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1997	26/05/1998	11/06/1998

Les mouvements de terrain dus à la formation de poches de dissolution du gypse proviennent de la décompression lente de terrain au sein des couches gypseuses et à des effondrements imprévisibles et spontanés pouvant atteindre de très grandes proportions ainsi que l'ont montré des incidents survenus dans le Nord et le Nord-Est de la Seine-Saint-Denis. A AULNAY-SOUS-BOIS, compte tenu de sa géologie où le faciès gypseux des marnes et des caillasses est particulièrement développé, ces phénomènes géologiques ainsi que leurs conséquences sont susceptibles de se produire.

La base de données Mouvements de terrain du BRGM identifie un effondrement survenu à AULNAY-SOUS-BOIS le 1^{er} juin 1903 à la ferme de Fontenoy. Le diamètre de l'effondrement a atteint 13 m et la profondeur 14 m.

Les servitudes

Les servitudes présentes sur le territoire communal concernées par les éléments du projet d'infrastructure sont les suivantes :

- Une canalisation de gaz à haute pression induisant une obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations ;
- Un plan de prévention de risques naturels prévisibles sur les mouvements de terrains liés à la dissolution du gypse, approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 1995 : celui-ci prescrit une consultation obligatoire d'un bureau d'études spécialisé pour toute occupation du sol ;
- Une servitude relative au chemin de fer impliquant :
 - une obligation d'alignement ;
 - une obligation d'élagage ;
 - une interdiction de construire autre chose qu'un mur de clôture à moins de 2 m d'un chemin de fer ;
 - une interdiction de planter à moins de 6 m (arbres de haute tige) ou 2 m (haies vives) ;
 - une interdiction de pratiquer des excavations en bordure de la voie ferrée en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel ;

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

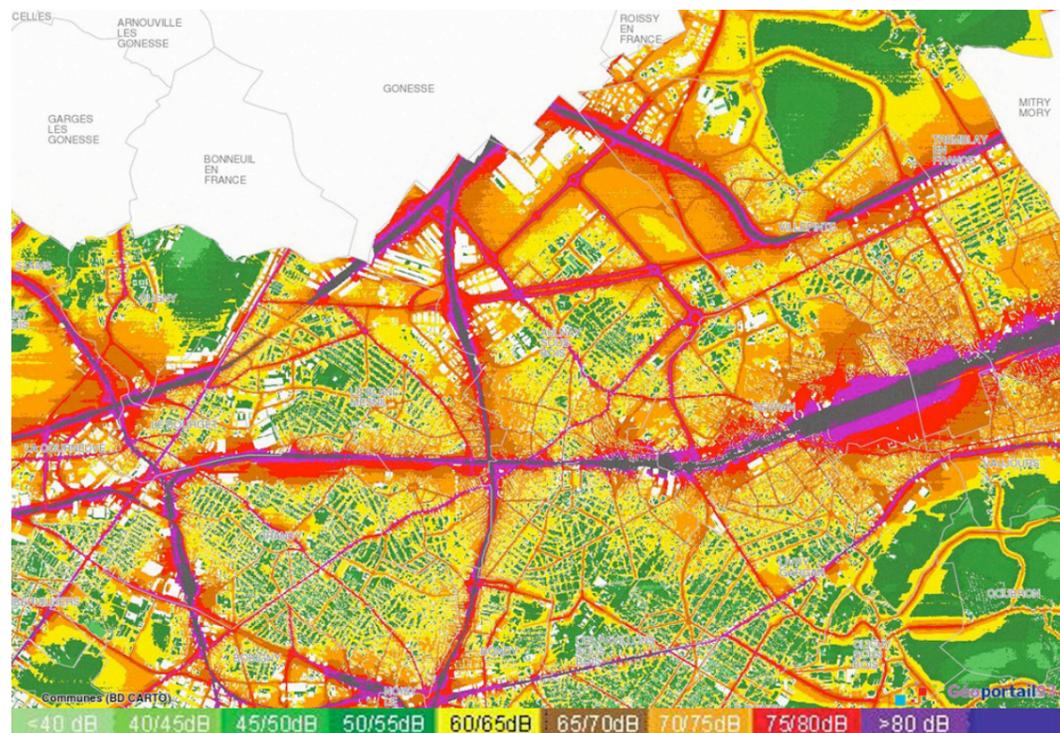
- Une servitude aéronautique de dégagement (cote NGF) pour les aéroports du Bourget et Paris-Charles de Gaulle limitant les hauteurs des constructions ;
- Une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat limitant les hauteurs des constructions ;
- Une servitude relative au faisceau hertzien (cote NGF) limitant également les hauteurs des constructions ;
- Une servitude à l'établissement des canalisations électriques imposant une obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations et l'obligation de supporter ancrage et support pour conduit aérien.

Par ailleurs, l'infrastructure de transport n'est pas concernée par les autres servitudes en vigueur sur le territoire communal (servitude de voisinage du cimetière, protection des monuments historiques, protection des installations sportives, servitude de halage et de marchepied).

Une grande majorité de la commune est concernée par le risque lié à la présence de poches de dissolution du gypse et par le risque de retrait-gonflement des argiles. Les points bas de la commune sont également concernés par le risque de remontée de nappe.

4.4.2.14 Le bruit

La carte des bruits d'AULNAY-SOUS-BOIS disponible sur le site Géoportail indique les niveaux de bruits routiers et ferroviaires observés sur la commune pour les périodes jour, soir et nuit combinés.



Carte stratégique du bruit routier et ferroviaire, indice LDEN
Source : Conseil Général 93, geoportail93

Au centre de grandes infrastructures autoroutières et ferroviaires, la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS subit un niveau de bruit assez élevé, presque toujours supérieur à 60/65 dB (excepté quelques cœurs d'îlots dans le tissu pavillonnaire et dans le parc du Sausset).

Plusieurs axes sont concernés par des niveaux de bruit relativement élevés (plus de 80 dB), tels que l'A86, la voie ferrée et l'A104.

Enfin, de nombreux axes sont également concernés par un niveau de bruit de 75/80 dB : RN2, RN370, D40, D401, D115 et D44, avec des points noirs aux croisements de la RN2 et de la D44 et de la RN2 et de la D401.

Concernant les nuisances sonores liées au trafic aérien, AULNAY-SOUS-BOIS est relativement peu concernée par les nuisances, en dehors des périodes de manifestation à l'aéroport du Bourget. Compte tenu de l'orientation des pistes, AULNAY-SOUS-BOIS est principalement survolée en configuration de vent d'Est comme d'Ouest par des avions venant atterrir à Paris-Charles de Gaulle, à une hauteur de 10 000 pieds. Elle est survolée, dans une moindre mesure, par des avions arrivant au Bourget par configuration d'Ouest et en décollant par configuration d'Est, à des altitudes plus faibles et en nombre beaucoup moins important.

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, approuvé le 3 avril 2007, concerne la commune à son extrémité Nord (zone D).

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport du Bourget classe le Nord-Ouest de la commune, occupé par des zones d'activités, en zone C.

L'environnement sonore de la commune se caractérise par une assez forte exposition de la population au bruit, notamment routier. Ceci entraîne un enjeu important de préservation de la qualité du cadre de vie ainsi qu'un enjeu de résorption des nuisances pour les secteurs exposés au bruit routier.

4.4.2.15 Les sites Natura 2000

Généralités sur les sites Natura 2000

La politique de protection des sites Natura 2000, codifiée au sein du Livre IV du Code de l'Environnement, vise à préserver la diversité biologique et à valoriser le patrimoine naturel par la constitution d'un réseau de sites naturels protégés à l'échelle européenne.

La constitution du réseau de sites Natura 2000 découle de la mise en œuvre de la directive européenne « Oiseaux » de 1979 et de la directive « Habitats, faune, flore » de 1992. La directive « Oiseaux » vise la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne, et la directive « Habitats » vise la protection des habitats naturels des espèces animales et végétales présentant un intérêt communautaire.

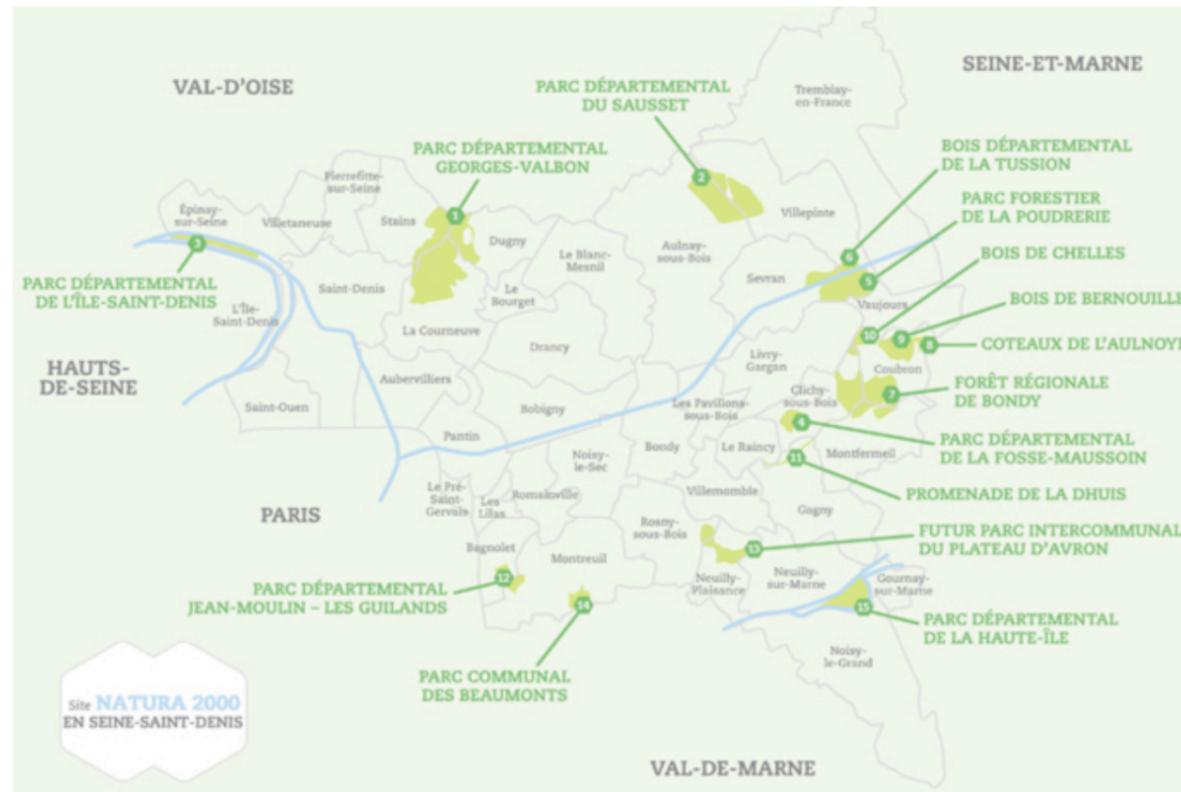
Les sites Natura 2000 instaurés en application de la directive « Oiseaux » donnent lieu à la création de Zones de Protection Spéciale (ZPS), et les sites instaurés en application de la directive « Habitats » donnent lieu à la création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Afin d'assurer une analyse exhaustive des incidences potentielles sur l'environnement induites par l'évolution du droit du sol dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, fait l'objet d'une analyse conforme aux dispositions de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000, l'ensemble des entités Natura 2000 présentes dans la commune ou dans une commune limitrophe.

Les sites Natura 2000 analysés dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le territoire de la Seine-Saint-Denis se caractérise notamment par la présence de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de la Seine-Saint-Denis ». Il s'agit du seul site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis, regroupant 15 entités différentes, dans un contexte fortement urbanisé.

Le document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis », ZPS FR 1112013, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 septembre 2011. Le DOCOB présente la ZPS de la manière suivante : « Ce site est caractérisé par sa petite taille et sa forte fragmentation, sa situation en zone urbaine dense, et la présence de populations d'oiseaux en faible voire très faible effectif, dont certaines espèces actuellement nicheuses sur le site. »



Les sites Natura 2000 en Seine-Saint-Denis
Source : Département de la Seine-Saint-Denis

Les différents sites Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel sont donc les suivants :

- Parc départemental Georges Valbon ;
- Parc départemental du Sausset ;

- Parc forestier de la Poudrerie ;
- Bois départemental de la Tussion ;
- Bois de Bernouille ;
- Coteaux de l'Aulnoye ;
- Bois de Chelles ;
- Promenade de la Dhuis ;
- Forêt régionale de Bondy ;
- Parc départemental de la Fosse-Maussoin ;
- Parc départemental de la Haute-Île ;
- Parc départemental de l'Île Saint-Denis.

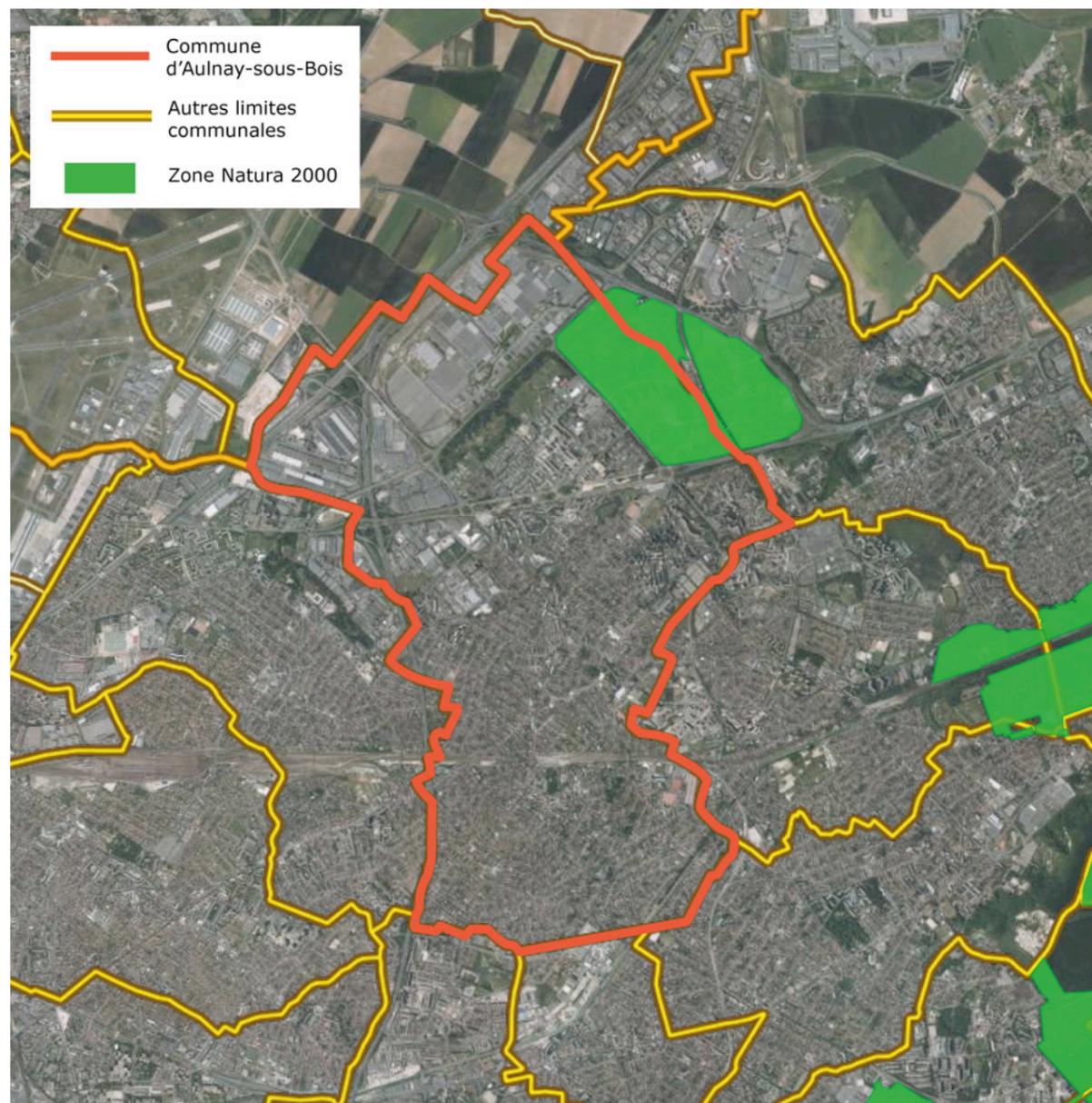
Le DOCOB précise que 21 espèces listées dans l'annexe I de la directive « Oiseaux » (les espèces les plus menacées d'extinction) fréquentent de façon plus ou moins régulière les parcs et forêts de la Seine-Saint-Denis. Parmi ces espèces, 10 ont été retenues sur l'arrêté de classement du 26 avril 2006 :

- Blongios nain : nicheur, migrateur ;
- Bondrée apivore : nicheur, migrateur ;
- Busard cendré : migrateur ;
- Busard Saint-Martin : migrateur, hivernant ;
- Butor étoilé : migrateur ;
- Gorgebleue à miroir : migrateur ;
- Hibou des marais : migrateur ;
- Martin-pêcheur d'Europe : nicheur sédentaire ;
- Pic noir : nicheur sédentaire ;
- Pie-grièche écorcheur : migrateur.

Les sites Natura 2000 concernés par la mise en compatibilité du document d'urbanisme

Le territoire de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est concerné par un site de la ZPS « Sites de la Seine-Saint-Denis » : le parc départemental du Sausset. AULNAY-SOUS-BOIS est également limitrophe de la commune de Sevran accueillant le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion, appartenant à la ZPS.

Il est nécessaire de préciser que le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion feront également l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Sevran.



Les sites Natura 2000 à Aulnay-sous-Bois et dans les communes limitrophes
Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel

Le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion

Présentation des sites

- Situés sur les communes de Sevran, Villepinte, Livry-Gargan et Vaujours ;
- AULNAY-SOUS-BOIS et Clichy-Sous-Bois sont des communes limitrophes.

Comme précisé précédemment, ces sites feront l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Sevran.

Les milieux qui composent cet ensemble sont les suivants, associés aux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » qui y sont recensées :

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieux humides	0,6	Martin-pêcheur d'Europe
Eau libre stagnante permanente	0,6	
Milieux forestiers	77,8	Pic noir, pic mar
Boisement de feuillus jeunes	24,9	
Boisement de feuillus matures	52,9	
Pelouses et cultures	7,7	/
Pelouse de parc	7,1	
Zone de culture	0,6	
Milieux ouverts	1	/
Fourré arbustif	1	
Autres (zones non végétalisées)	12,9	/

Trois espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » sont donc recensées dans le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion :

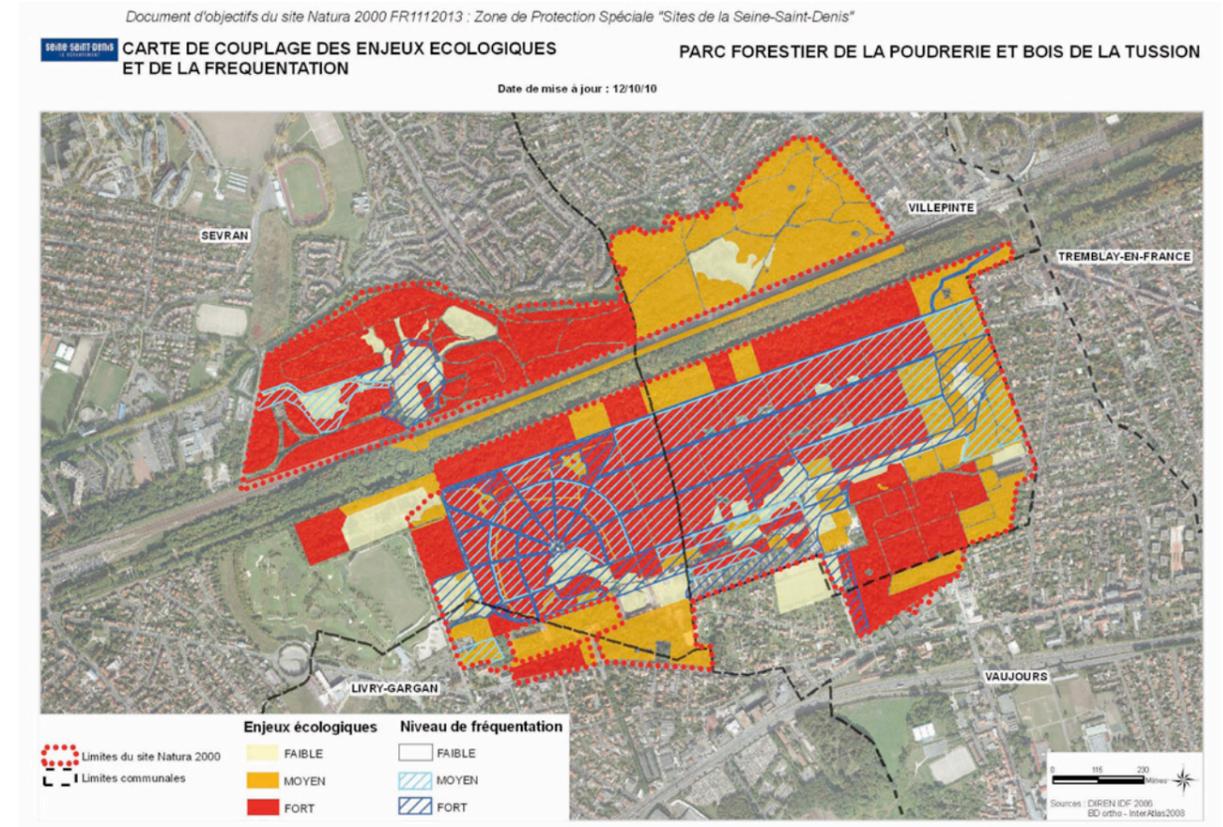
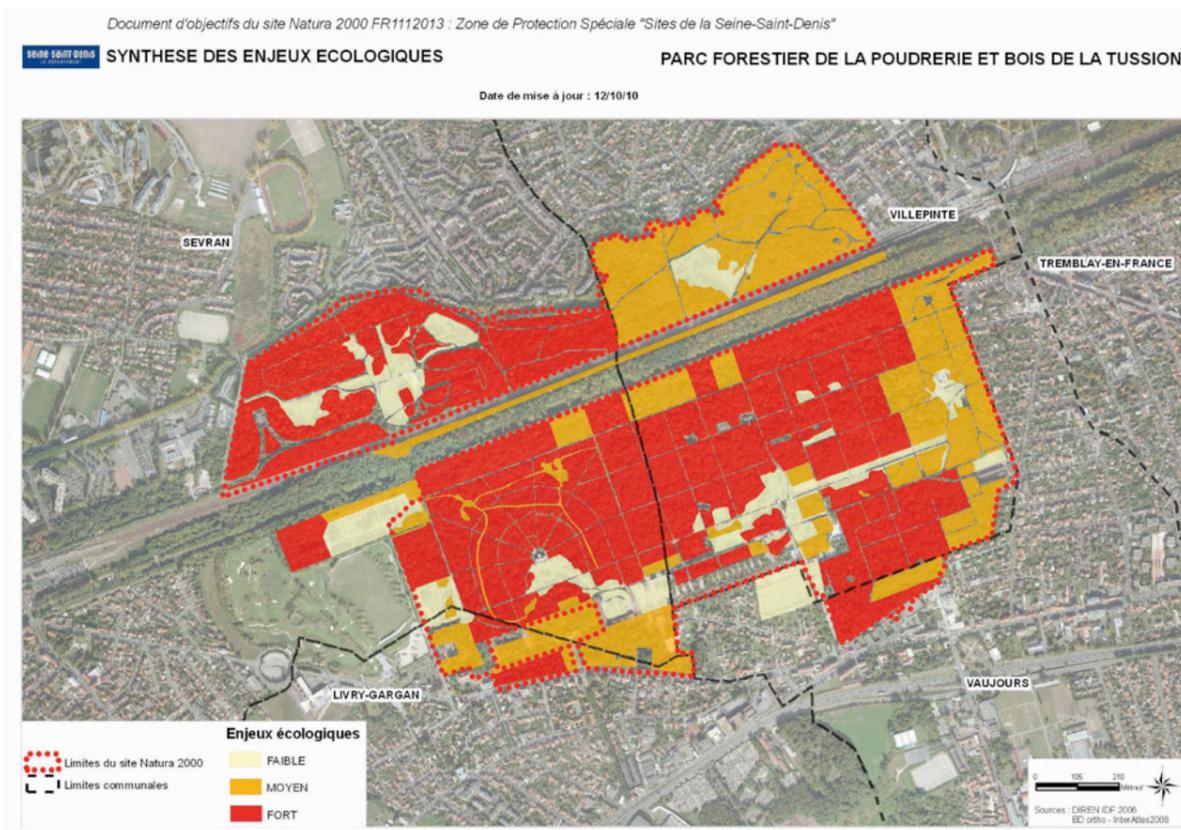
Espèce	Statut	Menaces potentielles
Martin-pêcheur d'Europe	Migrateur occasionnel	Pollution de l'eau, travaux d'aménagement des berges, assèchement des mares (diminution de la ressource alimentaire)
Pic noir	Nicheur régulier	Dérangement en période de nidification, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier
Pic mar	Nicheur régulier	Dérangement en période de reproduction, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier

Enjeux écologiques

D'après l'analyse écologique présentée dans le DOCOB du site Poudrerie et Tussion, plusieurs observations peuvent être formulées quant aux enjeux écologiques par milieu et par espèce :

- Les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation forts pour le pic noir et le pic mar. Des enjeux de conservation moyens sont également identifiés pour la bondrée apivore qui peut potentiellement devenir un migrateur occasionnel dans le futur.
- Les milieux humides présentent des enjeux de conservation moyens pour le martin-pêcheur d'Europe.
- Les milieux ouverts et autres milieux présentent des enjeux de conservation faibles.

En raison de la valeur patrimoniale forte de deux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (pic noir et pic mar) et présentes sur les sites du parc forestier de la Poudrerie et du bois départemental de la Tussion, ceux-ci présentent donc des enjeux forts de conservation.



Le Parc Départemental du Sausset

Présentation du site

Ce site entre dans le cadre de la présente évaluation environnementale en raison de sa position géographique par rapport aux communes traversées par le futur réseau de transport public du Grand Paris :

- Situé sur les communes d'AULNAY-SOUS-BOIS et Villepinte ;
- Le Blanc-Mesnil, Sevrans et Livry-Gargan sont des communes limitrophes.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les milieux qui composent le parc départemental du Sausset sont les suivants, associés aux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » qui y sont recensées :

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieux humides	4,4	Blongios nain Butor étoilé Gorgebleue à miroir Martin-pêcheur d'Europe Sterne pierregarin
Eau libre stagnante permanente	2,7	Blongios nain Butor étoilé Gorgebleue à miroir
Milieu humide	0,9	
Milieu humide à roselière	0,1	Blongios nain Butor étoilé Gorgebleue à miroir
Prairie humide	0,7	
Milieux forestiers	44,7	Bondrée apivore Pic noir
Boisement de conifères jeunes	6	
Boisement de feuillus jeunes	35,4	
Boisement de feuillus jeunes et prairie sèche	1,2	
Jeune plantation d'arbres	0,9	
Jeune plantation d'arbres et prairie sèche	0,7	
Ripisylve et eau libre courante	0,5	
Pelouses et cultures	17,9	
Pelouse de parc	15	
Zone de culture	2,9	
Milieux ouverts	26,6	Bondrée apivore Pie-grièche écorcheur
Clairière	0,1	
Fourré arbustif	2,8	
Fourré arbustif et prairie sèche	2,5	Pie-grièche écorcheur
Prairie améliorée	2	
Prairie sèche	19,2	
Autres (zones non végétalisées)	6,3	

Huit espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » sont donc recensées dans le parc départemental du Sausset :

Espèce	Statut	Menaces potentielles
Blongios nain	Migrateur occasionnel et nicheur potentiel	Variations du niveau de l'eau entre avril et juillet, pollutions accidentelles du marais, fractionnement excessif et rajeunissement trop fréquent de la roselière

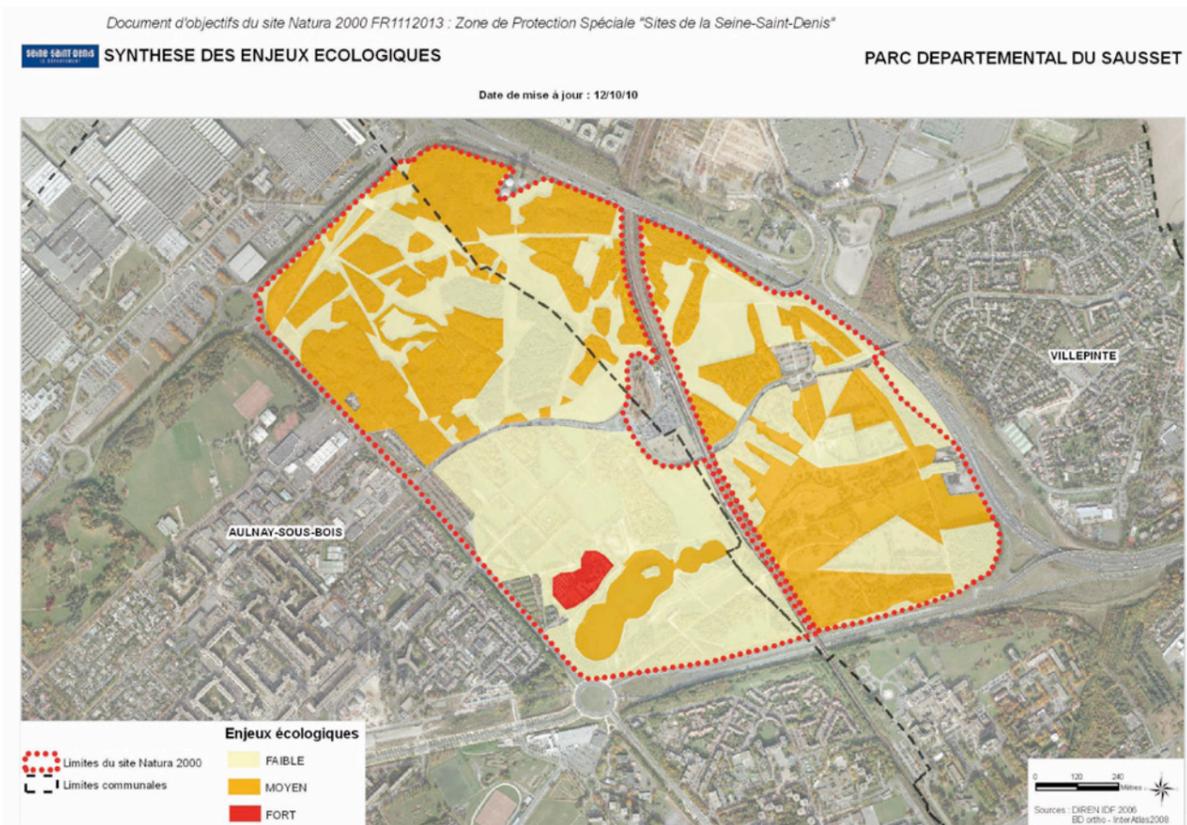
Espèce	Statut	Menaces potentielles
Bondrée apivore	Migrateur occasionnel	Dérangement, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire
Butor étoilé	Migrateur occasionnel et hivernant potentiel	Dérangements liés aux travaux dans le marais, pollutions accidentelles du marais
Gorgebleue à miroir	Migrateur occasionnel	Dérangements liés aux travaux dans le marais, pollutions accidentelles du marais
Martin-pêcheur d'Europe	Migrateur occasionnel	Pollution de l'eau, travaux d'entretien et d'aménagement
Pic noir	Territoire de chasse associé à des zones de nidification occasionnelle	Dérangement, gestion sylvicole inadaptée
Pie-grièche écorcheur	Migrateur occasionnel et nicheur potentiel	Dérangement
Sterne pierregarin	Territoire de chasse	Pollutions accidentelles des eaux des plans d'eau et des rivières qui limitent la ressource alimentaire disponible, variation du niveau de l'eau entre mai et août, dérangement et risques de prédation (promeneurs, chiens, rats...), disparition ou végétalisation des îles et des bancs terreux sur lesquels elle niche

Enjeux écologiques

D'après l'analyse écologique présentée dans le DOCOB du site parc départemental du Sausset, plusieurs observations peuvent être formulées quant aux enjeux écologiques par milieu et par espèce :

- Les milieux humides présentent des enjeux de conservation forts pour le Blongios, moyens pour le Butor, le Gorgebleue et le Martin-pêcheur ;
- Les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation moyens pour la Bondrée, le Pic noir et le Pic mar ;
- Les milieux ouverts présentent des enjeux de conservation moyens pour la Bondrée et la Pie-grièche ;
- Les autres milieux présentent des enjeux de conservation moyens pour le Sterne.

En raison de la valeur patrimoniale forte d'une espèce inscrite à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (Blongios nain) et présente sur le site, le parc départemental du Sausset se caractérise par des enjeux forts de conservation.



Synthèse Natura 2000

Le DOCOB de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » présente une synthèse des enjeux de conservation par espèce sur l'ensemble des sites.

Il apparaît ainsi que certaines espèces présentent des enjeux de conservation globaux forts, c'est-à-dire que ces espèces nécessitent la mise en place de mesures de gestion pour garantir le maintien de leurs populations sur les sites : le blongios nain, le martin-pêcheur d'Europe, le pic noir, le pic mar et la sterne pierregarin.

D'autres espèces présentent des enjeux de conservation globaux moyens, c'est-à-dire que ces espèces nécessitent la mise en place de mesures de gestion, sans garantie du maintien de ces populations sur le site : la bondrée apivore, le butor étoilé, le gorgebleue à miroir et le pie-grièche écorcheur.

Enfin, les autres espèces présentent des enjeux de conservation globaux faibles, c'est-à-dire que leur présence sur les sites n'est pas particulièrement prégnante et que des mesures spécifiques de gestion à leur rencontre ne sont donc pas prioritaires : le busard cendré, le busard Saint-Martin et le hibou des marais.

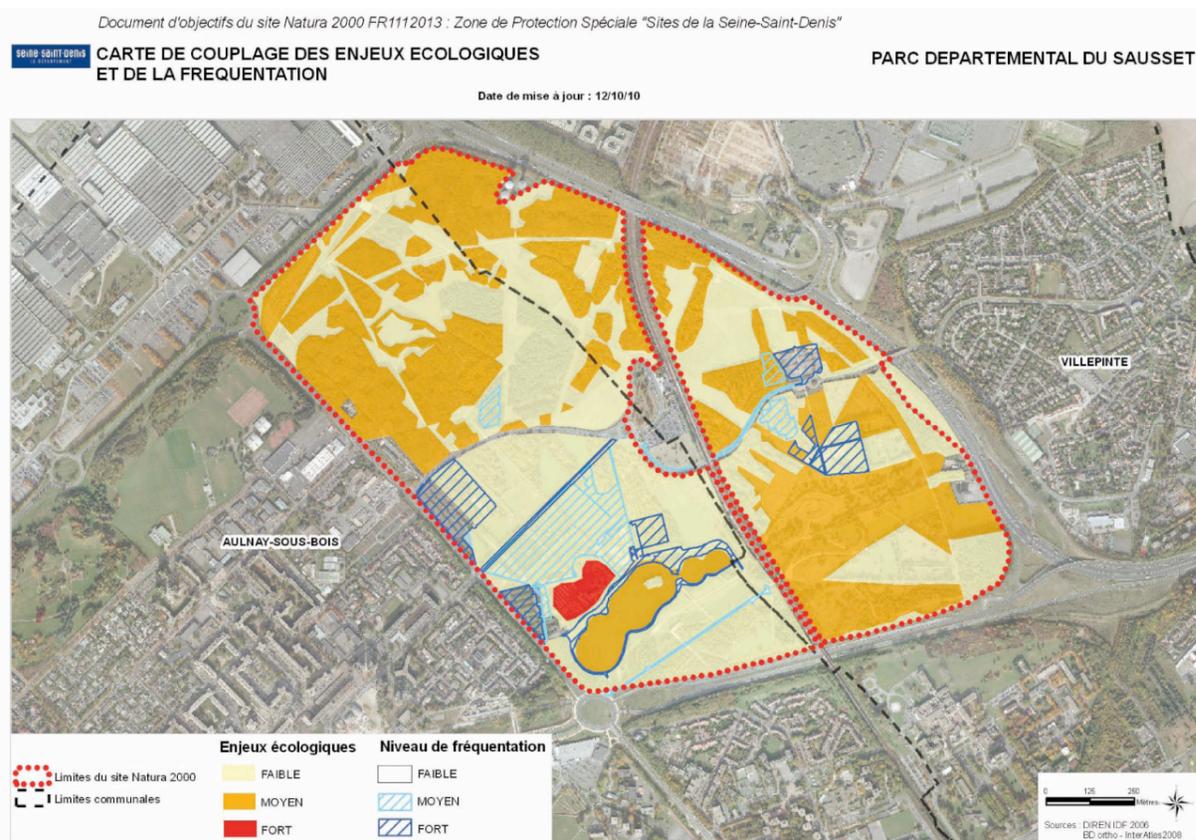
La synthèse des enjeux écologiques et socio-économiques présentée dans le DOCOB indique notamment :

« Le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis présente des enjeux naturalistes remarquables et des potentialités d'accueil des espèces importantes, qui doivent faire face à des équilibres localement précaires. Les diagnostics écologique et socio-économique font ressortir très clairement l'importance d'une gestion adaptée et d'un suivi régulier des espèces de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ».

Quatre axes principaux constituent les enjeux et particularités de l'ensemble du site, repris en objectifs de développement durable du DOCOB :

- La pérennisation et l'amélioration de modes de gestion adaptés à la conservation des espèces cibles de la ZPS : perpétuer et continuer d'améliorer la bonne gestion globale des milieux et espèces observés sur les différents secteurs de la ZPS, afin de pérenniser la présence des espèces ;
- Le maintien de l'équilibre entre fréquentation du public et bon fonctionnement écologique des espèces et des milieux : conserver la relativement bonne maîtrise de la fréquentation observée sur la plupart des entités, limitant les nuisances envers les habitats et les espèces ;
- L'intégration des enjeux écologiques de la ZPS dans l'aménagement du territoire : le contexte d'urbanisation forte et de fragmentation du territoire menace la connectivité de milieux favorables et met en cause la conservation des espèces à moyen ou long terme, il s'agit donc de maîtriser les projets urbains, évaluer leurs effets et améliorer la connectivité écologique inter- et intra-entités ;
- La diffusion des messages liés à la protection du site Natura 2000 : le milieu urbain dense constitue un atout majeur en matière de sensibilisation, il faut maintenir et élargir les initiatives existantes dans ce domaine, en direction des habitants et des acteurs liés à l'aménagement du territoire à proximité du site.

En raison de la valeur patrimoniale importante et récurrente de plusieurs espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (notamment bondrée apivore, pic noir et pic mar) et présentes sur la plupart des sites étudiés, l'enjeu de conservation global de ces différents sites de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » est donc considéré comme fort.



4.4.2.16 La synthèse des enjeux du territoire

Thématiques	Enjeu
Occupation du sol	Faible
Santé humaine	Moyen
Air	Fort
Climat	Fort
Population	Moyen
Diversité biologique, faune, flore	Fort
Sols	Faible
Eau	Fort
Patrimoine culturel, architectural et archéologique	Moyen
Paysage	Moyen
Risques	Moyen
Bruit	Moyen
Sites Natura 2000	Fort

4.4.3 Les incidences de la MECDU sur l'environnement

4.4.3.1 Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la MECDU sur l'environnement

Les incidences générales envisageables

Les incidences de la mise en compatibilité du document d'urbanisme supposent une adaptation des règles d'urbanisme applicables pour permettre la réalisation des éléments d'infrastructure composant le réseau de transport du Grand Paris. Ainsi, les évolutions générales supposent :

- L'évolution du document d'urbanisme afin d'autoriser le projet sans remettre en cause son économie générale ;
- L'adaptation du règlement pour permettre l'infrastructure souterraine sans remettre en cause l'occupation du sol en surface ;
- Le changement de la nature de l'occupation du sol au droit des gares et des ouvrages annexes.

A compter de la date de publication du décret déclarant l'utilité publique du projet, les éléments du projet constitueront un projet d'intérêt général au sens des articles L. 121-2 et L. 121-9 du Code de l'Urbanisme.

Les effets notables probables sur l'environnement

La notion « d'effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » visée par le Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels.

Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court/ moyen/ long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

Pour la mise en compatibilité d'un PLU, les typologies d'effets potentiels suivants peuvent être retenus :

Typologie d'effet	Effets potentiels de la mise en compatibilité
Effets Directs et Indirects	<p>Les effets directs : la mise en compatibilité du document d'urbanisme porte exclusivement sur la levée des interdictions pouvant peser sur la réalisation du projet et sur l'adaptation du règlement afin de permettre, en termes d'occupation du sol sur les terrains d'assiette du projet, la réalisation de l'infrastructure de transport.</p> <p>Ainsi, les effets directs de la mise en compatibilité sont limités à l'évolution de l'occupation du sol au droit du projet. Concernant le projet de réseau de transport du Grand Paris, seuls les éléments émergents (gares et ouvrages annexes) supposent une évolution de l'occupation du sol. La section courante de l'infrastructure en souterrain n'amène pas d'évolution de l'occupation du sol.</p> <p>Les effets indirects : les effets indirects de la mise en compatibilité sont de deux ordres : d'une part, l'amélioration des conditions de desserte et d'accessibilité des territoires, du fait de l'implantation d'une infrastructure lourde de transport, et, d'autre part, l'évolution potentielle de l'occupation du sol sur le territoire d'influence de chaque gare du fait de l'amélioration de l'accessibilité. Conformément aux dispositions issues de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, ces éléments ont vocation à être encadrés par le dispositif de Contrat de Développement Territorial et sont pris en compte dans l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus.</p>
Effets Positifs et Négatifs	<p>Les effets positifs : sont considérés comme effets positifs l'ensemble des effets de la mise en compatibilité qui s'inscrivent en cohérence avec l'atteinte des objectifs des plans et programmes en vigueur visant à préserver le cadre de vie, les milieux naturels, l'eau et les milieux aquatiques, la qualité de l'air, à prévenir les risques graves de nuisances, à protéger les éléments de patrimoine bâti et paysager et à améliorer les conditions de mobilité.</p> <p>Les effets négatifs : sont considérés comme effets négatifs l'ensemble des effets de la mise en compatibilité qui remettent en cause l'atteinte des objectifs des plans et programmes en vigueur, qui supposent une artificialisation de l'occupation du sol et une réduction de l'emprise des milieux naturels, et qui génèrent de graves risques de nuisances.</p>
Effets Temporaires ou Permanents, et effets à court/moyen/ long terme	<p>Les effets temporaires : la mise en compatibilité du document d'urbanisme n'a pas vocation à induire d'effets temporaires. Les effets temporaires sont liés au projet lui-même et non à l'évolution du document d'urbanisme. Ces effets seront principalement liés à la phase du chantier de réalisation de l'infrastructure de transport et sont analysés à ce titre dans le dossier d'étude d'impact.</p> <p>Les effets permanents : la mise en compatibilité à vocation à avoir un effet permanent à deux titres. D'une part, en termes de droit de l'urbanisme, la déclaration d'utilité publique du projet vaudra qualification de projet d'intérêt général. Cette disposition permet de prévenir des modifications ultérieures des documents d'urbanisme qui seraient en contradiction avec le projet. D'autre part, une fois les composantes de l'infrastructure de transport en place (gare, ouvrages annexes, tunnel), celles-ci constituent une occupation pérenne du sol et du sous-sol.</p>

Typologie d'effet	Effets potentiels de la mise en compatibilité
Effets issus du cumul des effets avec d'autres programmes	Les effets cumulés : l'identification des effets cumulés suppose l'analyse des effets issus des interactions de la mise en compatibilité du PLU avec l'évolution de l'occupation du sol induite par d'autres projets de transport ou d'autres projets d'aménagement.

4.4.3.2 L'occupation du sol

La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS induit des adaptations du règlement des zones UC, UI et UV, afin de permettre la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Elle ne présente qu'un enjeu faible concernant l'occupation des sols.

Les évolutions apportées au règlement du PLU n'ouvrent des droits à construire que pour les « constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris » ; la mise en compatibilité ne porte donc bien que sur les éléments du projet.

La mise en compatibilité ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ainsi que l'économie générale du document. Le projet souterrain de réseau de transport public du Grand Paris traverse majoritairement des zones déjà urbanisées ; ainsi, les modifications apportées afin de permettre la réalisation de la gare et des ouvrages annexes concernent des secteurs urbains (zones UC, UI et UV).

Les modifications apportées ne génèrent en conséquence aucune urbanisation d'espaces naturels.

Néanmoins, plusieurs protections au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont impactées par des ouvrages techniques annexes. Ainsi, l'emprise des inscriptions suivantes : « Végétation à préserver favorisant une bonne insertion des infrastructures routières » et « Plantation d'alignement existante » a été réduite pour permettre l'implantation des ouvrages annexes. La réduction limitée de ces emprises ne remet pas en cause la possibilité d'assurer un traitement paysager de ces secteurs.

Les ajustements réglementaires sont donc restés limités et ne remettent pas en cause la vocation des différentes zones et les occupations du sol autorisées. **Ainsi, les modifications apportées n'ont pas d'effets négatifs notables sur l'environnement.**

4.4.3.3 La santé humaine

La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'induit pas d'effets sur la santé humaine et ne présente donc pas d'enjeu particulier pour cette thématique.

Les impacts potentiels du métro sur la santé concernent principalement les pollutions atmosphériques, le bruit et les accidents de la route.

- **En matière d'accidents de la route :** les modélisations en matière de mobilité effectuées dans le cadre de l'étude d'impact du projet montrent que la mise en service du Grand Paris Express induira une diminution du trafic routier. Cette diminution aura pour effet corollaire une diminution du nombre d'accidents de la route.
- **En matière de bruit et de nuisances sonores :** en insertion souterraine, le métro n'aura que peu d'impacts sonores du moment que les vibrations sont bien traitées. La ventilation nécessaire aux tunnels est une source de bruit non négligeable, mais elle peut être facilement maîtrisée.

- **En matière de pollution atmosphérique :** La pollution atmosphérique a un effet direct sur la santé. A l'échelle du projet, l'étude d'impact montre que la réalisation du Grand Paris Express modifiera les conditions de déplacement dans la zone agglomérée, induisant une baisse globale du trafic routier et de la congestion ; cet effet, conjugué à l'évolution naturelle du parc roulant vers des véhicules plus propres, va entraîner une baisse des émissions des polluants associées au trafic routier.

Ainsi, l'évolution du document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet de réseau de transport du Grand Paris n'induit pas d'impacts négatifs sur la santé des habitants.

4.4.3.4 L'air et le climat

La mise en compatibilité en tant que telle n'a pas d'incidences sur la qualité de l'air et le climat : l'évolution du droit du sol n'induit pas d'occupation du sol émettant des gaz à effet de serre.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme permet cependant la réalisation d'un projet structurant de transport en commun qui contribuera à la diminution de la place accordée à l'automobile ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. En effet, le secteur des transports contribue à une grande partie des émissions de nombreux polluants, notamment les oxydes d'azote (NOx) (53 % des émissions totales) et les particules fines (PM10) (25 % des émissions totales).

Le réseau du métro du Grand Paris constitue donc un enjeu primordial dans la réduction des émissions de polluants atmosphériques, la limitation du phénomène de réchauffement climatique et le respect des objectifs de la Région, inscrits notamment dans le PDUIF en cours de révision, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), le Plan Régional de la Qualité de l'Air et le projet de Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.

4.4.3.5 La population

La mise en compatibilité en tant que telle n'a pas d'incidences sur l'évolution de la population de la commune : les évolutions du droit du sol induites par la mise en compatibilité du document pour permettre la réalisation du projet ne sont pas de nature à accroître ou à diminuer les zones du PLU destinées à de l'habitation. En effet, elles n'ouvrent de nouveaux droits à construire que pour les « constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris » et n'ont pas pour objet de permettre la création de nouveaux logements et donc d'entraîner une potentielle hausse de la population.

Par ailleurs, la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS ne remet pas en cause les objectifs d'évolution démographique fixés par la commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle ne présente donc qu'un enjeu faible concernant la population.

4.4.3.6 La diversité biologique, la faune et la flore

La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'a pas d'effets négatifs notables sur la diversité biologique.

Aucune des adaptations réglementaires nécessaires pour permettre la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris n'a d'impact sur la diversité biologique. En effet, elles ne concernent que des zones urbaines, des inscriptions graphiques situées en milieu urbain, à proximité de voiries structurantes et ont pour objectif de permettre l'implantation des ouvrages techniques annexes et de la gare et d'autoriser le projet souterrain en zone UV où d'autres types de constructions destinées au service public ou à l'intérêt collectif étaient déjà listés et autorisés.

4.4.3.7 Les sols

La pédologie et la géologie

La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS, intervient sur des espaces déjà artificialisés, ne présentant pas d'intérêt pédologique particulier. Elle ne remet donc pas en cause la nature de l'occupation des sols autorisée dans le PLU en vigueur. **Ainsi, l'évolution du document d'urbanisme n'induit pas d'artificialisation d'espaces naturels ou de perte de sols naturels.**

Les sols pollués

L'évolution du PLU afin de permettre la création de la gare « d'Aulnay » et des ouvrages annexes concerne des zones de la commune où quelques sites potentiellement pollués sont répertoriés. Le fonctionnement des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris n'est pas susceptible d'engendrer un risque de pollution du sol. **Ainsi, la mise en compatibilité du PLU n'a pas a priori d'incidences sur les sols pollués.**

Néanmoins, seules les études de sol préparatoires aux travaux permettront de confirmer ou d'infirmer le risque de présence de sols pollués. En cas de pollution des sols, les études techniques permettront de caractériser et de quantifier le volume de terres polluées à excaver et à traiter. En cas de pollution avérée, le maître d'ouvrage établira un plan de gestion, ainsi qu'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires pour les espaces du réseau de transport destinés à accueillir du public.

4.4.3.8 L'eau

La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'impacts négatifs sur la géologie et l'hydrogéologie ni sur le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Les huit défis du SDAGE ont bien été pris en compte dans le document (cf. 4.4.2.10 L'eau).

Eaux superficielles

En l'absence de cours d'eaux naturels existants à l'échelle de la commune, et en l'absence d'artificialisation d'espaces naturels entraînant une modification des conditions locales d'écoulement des eaux et de fonctionnement du réseau hydrique, l'évolution du document d'urbanisme n'a pas d'incidences négatives sur les eaux superficielles.

Hydrogéologie

Le projet s'inscrit en cohérence avec le SDAGE et ne remet pas en cause l'hydrogéologie sur le territoire communal. La mise en compatibilité n'induit donc pas non plus de menace sur l'hydrogéologie.

Captages d'eau

La protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable de la commune constitue un enjeu majeur du territoire d'AULNAY-SOUS-BOIS. En l'absence de périmètres de protection approuvés, il convient de rappeler les objectifs que le Code de la Santé Publique assigne à chaque type de périmètre, afin d'identifier les points de cohérence ou d'incohérence avec l'usage du sol futur autorisé par la présente mise en compatibilité.

L'article L. 1321-2 du Code de la Santé Publique dispose qu'afin d'assurer la protection de la qualité des eaux, autour des points de prélèvement peuvent être créés : « un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ».

Ces dispositions sont complétées par l'article R. 1321-13 du Code de la Santé Publique, qui précise les finalités suivantes pour chaque type de périmètre, qui doit être établi en fonction d'expertises géologiques et hydrogéologiques :

- **Le périmètre de protection immédiate** : qui vise à interdire toute introduction directe ou migration de substances polluantes dans l'eau prélevée et à empêcher la dégradation des ouvrages. Les terrains inclus dans le périmètre sont clôturés, et en conséquence tous les travaux, constructions, installations et activités non nécessaires à l'exploitation de la ressource sont interdits.
- **Le périmètre de protection rapprochée** : vise à interdire toute activité susceptible de provoquer une pollution accidentelle de la ressource. Au sein de ce périmètre, les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols qui ne sont pas interdits peuvent être soumis à des prescriptions particulières visant à prévenir les pollutions accidentelles et être également soumis à une surveillance particulière.
- **Le périmètre de protection éloignée** : ce périmètre, dont l'instauration est facultative, peut permettre de réglementer les travaux, installations, activités, ouvrages, aménagement ou occupation des sols qui présentent du fait des produits polluants utilisés, un danger de pollution pour les eaux prélevées.

Au regard de ces éléments, l'occupation du sol et du sous-sol liée aux éléments constitutifs du réseau de transport public du Grand Paris, objet de la présente mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS, n'est pas de nature à générer des risques de pollution de la ressource en eau. En effet, l'infrastructure souterraine, la gare « d'Aulnay » et les ouvrages techniques annexes, constituent des ouvrages étanches qui ne sont pas susceptibles de générer des pollutions accidentelles ou diffuses une fois l'infrastructure en place.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS ne soulève pas d'incohérence avec les objectifs de protection des captages en eau potable de la commune, situés à plus de 800 m environ des secteurs de localisation des zonages visés par la présente procédure de mise en compatibilité.

Eaux pluviales et zones inondables

La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'est pas concernée par des Plans de Prévention des Risques d'Inondation approuvés ou prescrits et n'a pas d'incidence sur le risque d'inondation.

La mise en compatibilité ne soulève pas d'incohérence avec la prise en compte du risque inondation par remontée de nappes. En effet, si le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse des secteurs concernés par une sensibilité forte vis-à-vis de ce risque et la présence de nappes sub-affleurantes, le règlement des zones UV et UI a peu évolué dans le cadre de la mise en compatibilité. Les constructions en sous-sol étaient autorisées dans ces deux zones ; seules les règles relatives à l'implantation et au stationnement ont été adaptées pour permettre la réalisation du projet.

La mise en compatibilité en tant que telle n'est pas de nature à accroître le risque d'inondation par remontée de nappes.

4.4.3.9 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le patrimoine culturel

Les secteurs d'implantation de la gare « d'Aulnay » et des ouvrages techniques annexes ne sont pas concernés par des périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits.

Les évolutions apportées par la mise en compatibilité du document d'urbanisme ne sont pas concernées par des protections relatives aux sites et aux paysages. Aucun site inscrit ou classé ne se trouve sur le territoire communal.

Le patrimoine archéologique

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse des zones de présomption archéologique. La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'induit pas d'effets négatifs, les constructions en sous-sol étant déjà autorisées dans le PLU.

En raison de la sensibilité archéologique des différents territoires concernés, le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera soumis aux procédures d'archéologie préventive.

4.4.3.10 Le paysage

La mise en compatibilité du document d'urbanisme n'aura pas d'incidences notables sur le paysage :

- La mise en compatibilité pour permettre la réalisation de la gare concerne la zone UI, décrite par le règlement du PLU comme une zone destinée à accueillir des activités économiques. Ainsi l'implantation de la gare ne relève pas d'incohérence avec la destination de cette zone.
- La mise en compatibilité pour permettre la réalisation des ouvrages annexes concerne les zones UC et UI, zones déjà urbanisées.
- La mise en compatibilité pour permettre la section courante de l'infrastructure souterraine concerne également les zones UI et UV. Elle n'induit aucun effet sur l'occupation du sol en surface. Elle n'aura en conséquence aucun effet sur les caractéristiques paysagères des zones traversées.
- La mise en compatibilité nécessite la réduction de l'inscription graphique sur un talus protégé au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme « *végétation à préserver favorisant une bonne intégration des infrastructures routières* » pour permettre l'implantation d'un ouvrage technique annexe. Néanmoins, les ouvrages annexes n'ayant pas d'élévation par rapport au niveau du sol, la mise en compatibilité ne remet pas en cause les caractéristiques paysagères de ce secteur et son statut de trame verte et de zone tampon.



Localisation de l'inscription « *végétation à préserver favorisant une bonne intégration des infrastructures routières* » à réduire

- La mise en compatibilité nécessite également la réduction d'une inscription graphique « *Plantation d'alignements existante* » sur un linéaire de 30 m environ avenue de Savigny. Cependant, dans ce secteur de l'avenue correspondant à un rond-point, les boisements existants étaient peu nombreux. La réduction de cette inscription graphique ne remet donc pas en cause la continuité écologique créée par cet alignement.



Localisation de l'inscription « *Plantation d'alignements existante* » à réduire avenue de Savigny

4.4.3.11 Les risques

La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'induit aucune réduction de protections existantes édictées en raison des risques et des nuisances et respecte les dispositions des servitudes d'utilité publique. Par ailleurs, les évolutions du droit du sol induites par la mise en compatibilité visent à permettre la réalisation d'une gare de voyageurs, d'ouvrages annexes sans émergence au niveau du sol et du tunnel souterrain, constituant la section courante de l'infrastructure de transport. Ces éléments, ainsi que leur localisation, ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisances.

Les risques liés à la dissolution du gypse

La commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels liés à la dissolution du gypse. Celui-ci a été instauré par arrêté préfectoral en date du 18 avril 1995, en application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme. Le périmètre du PPR couvre une grande partie du territoire communal (au Sud de la RN2 et à l'Ouest de la RD44).

L'article 1^{er} de l'arrêté créant ce PPR dispose que « *A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à rassurer la stabilité des constructions. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de permis de construire, délivré par l'autorité compétente, après consultation, par celle-ci, de l'Inspection Générale des Carrières ou de tout organisme compétent en la matière. Pourront notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol serait incertaine, ces travaux pourront être subordonnés à une campagne de sondage préalable.* » Ainsi, dans le cadre de la réalisation du projet des études de sols complémentaires seront donc indispensables, et la réalisation du projet respectera l'ensemble de ces dispositions.

Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001. La carte des aléas relative au retrait et au gonflement des argiles, élaborée par le BRGM dans le cadre du projet de PPR localise la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS en zone d'aléa faible à moyen.

L'aménagement de la gare « d'Aulnay » et des ouvrages annexes prévus sur le territoire communal devra tenir compte des dispositions constructives particulières et des recommandations du dossier départemental des risques majeurs afin de tenir compte de cette problématique.

Les ICPE

La commune n'étant pas concernée par des établissements classés SEVESO, et la mise en compatibilité ne générant pas de servitudes encadrant l'urbanisation du fait de risques technologiques, la mise en compatibilité du PLU n'est pas concernée par cette thématique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement étant déjà autorisées dans le PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS, la mise en compatibilité du PLU n'induit aucune augmentation du risque lié à la présence d'ICPE. Elle n'a donc pas d'effet négatif.

La gare « d'Aulnay » pourra accueillir des ICPE, soumises à déclaration uniquement. Ces installations respecteront les règles prudentielles édictées aux articles 2 du règlement des différentes zones du PLU concernées.

Les servitudes

La section courante de l'infrastructure en souterrain traverse une canalisation de gaz à haute pression, des secteurs où existent des poches de dissolution du gypse, une servitude relative au chemin de fer, une servitude aéronautique de dégagement, une servitude relative aux transmissions radioélectriques, une servitude relative au faisceau hertzien, une servitude relative aux canalisations électriques. Par ailleurs la section courante de l'infrastructure de transport n'est pas concernée par les autres servitudes en vigueur sur le territoire communal (servitude de voisinage du cimetière, protection des monuments historiques, protection des installations sportives, servitude de halage et de marchepied).

Les ouvrages techniques annexes de ventilation et d'accès secours sont concernés par une canalisation de gaz à haute pression, des secteurs où existent des poches de dissolution du gypse, une servitude relative au chemin de fer, une servitude aéronautique de dégagement, une servitude relative aux transmissions radioélectriques, une servitude relative aux canalisations électriques. Les ouvrages techniques annexes ne supposant pas d'élévation par rapport au niveau du sol, ils n'engendreront aucun obstacle au sein du rayon de dégagement, ni aux transmissions radioélectriques. Les ouvrages techniques annexes intégreront les dispositions de ces différentes servitudes et n'engendreront pas un usage du sol contraire à ces dispositions.

L'emprise de la gare « d'Aulnay » est concernée par une canalisation de gaz à haute pression, des secteurs où existent des poches de dissolution du gypse, une servitude relative au faisceau hertzien, une servitude aéronautique de dégagement. La réalisation de la gare intégrera ces dispositions et n'engendrera pas un usage du sol contraire à ces dispositions.

Le projet, ainsi que l'évolution du droit du sol proposée pour assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme, sont conformes aux dispositions issues des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire communal.

4.4.3.12 Le bruit

La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS ne présente qu'un enjeu faible par rapport à la thématique du bruit.

En insertion souterraine, le projet de métro n'aura que peu d'impacts sonores du moment que les vibrations sont bien traitées. La ventilation nécessaire aux tunnels peut constituer une source de bruit non négligeable, mais elle peut être facilement maîtrisée par différentes solutions anti-bruit (de type silencieux, grilles acoustiques, murs anti-bruit, capotages sur les équipements). Lors des phases d'études de définition du projet (phase avant-projet et phases ultérieures), la réalisation d'une étude acoustique spécifique à chaque site permettra d'identifier, si besoin, les dispositifs spécifiques permettant d'assurer le respect de la réglementation en matière de bruit vis-à-vis du voisinage.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Seuls quatre ouvrages techniques annexes et le bâtiment voyageur de la gare seront réalisés en émergence. Ces différents éléments s'inscrivent dans un contexte déjà fortement urbanisé, mais relativement calme. Le projet ne devra pas augmenter les nuisances sonores constatées et respecter les seuils en vigueur.

4.4.3.13 Les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes d'aménagement

La commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est incluse dans le périmètre du projet de Contrat de Développement Territorial (CDT) « *Est de la Seine-Saint-Denis* ».

Le CDT est un outil partenarial défini par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Il réunit les collectivités et l'Etat et il a pour objectif de définir les objectifs et les priorités en matière « *d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels* ».

Le Contrat de Développement Territorial se structure en quatre volets, en comportant notamment les titres suivants :

- Un premier titre qui précise le territoire sur lequel se porte le contrat et présente le projet stratégique de développement durable élaboré par les parties ;
- Un deuxième titre qui définit les objectifs et priorités dans les domaines prévus par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;
- Un troisième titre qui expose le programme des actions, opérations d'aménagement, projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre des objectifs ;
- Un quatrième titre qui indique les conditions de mise en œuvre, de suivi, d'évaluation et de modification du contrat.

L'élaboration du CDT est soumise à évaluation stratégique environnementale préalable et son approbation est soumise à la procédure d'enquête publique. Les objectifs et le programme d'actions portés par les collectivités territoriales et l'Etat, permettant d'accompagner les évolutions futures de l'occupation du sol en lien avec l'amélioration des conditions d'accessibilité de la commune, ont ainsi vocation à être définies dans le cadre du CDT.

Le projet de CDT « *Est de la Seine-Saint-Denis* » devrait aboutir à l'élaboration d'un Schéma de Développement Territorial (SDT), document d'orientations stratégiques sans portée réglementaire, synthétisant la volonté des parties pour le territoire.

Le projet de Schéma de Développement Territorial « *Est de la Seine-Saint-Denis* », en cours d'élaboration, intègre la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris comme support des actions de valorisation du territoire portées par ce schéma. Ainsi, la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme d'AULNAY-SOUS-BOIS pour permettre l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris s'inscrit en cohérence avec la poursuite des objectifs du SDT.

4.4.3.14 Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier les sites Natura 2000

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 de la mise en compatibilité du PLU

L'analyse des incidences potentielles de la mise en compatibilité du document sur les sites Natura 2000 présents sur la commune ou sur une commune limitrophe de celle-ci se fonde sur les éléments de méthode issus de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000, qui prévoit une approche en trois étapes :

1. Présentation simplifiée de l'activité, d'une carte situant le projet d'activité par rapport aux périmètres des sites Natura 2000 les plus proches et d'un exposé sommaire mais argumenté des incidences que le projet d'activité est ou non susceptible de causer à un ou plusieurs sites Natura 2000. Cet exposé argumenté intègre nécessairement une description des contraintes déjà présentes (autres activités humaines, enjeux écologiques, etc.) sur la zone où devrait se dérouler l'activité.
2. L'exposé argumenté cité au 1. ci-dessus identifie le ou les sites Natura 2000 pouvant être affectés en fonction de la nature et de l'importance de l'activité, de la localisation de l'activité à l'intérieur d'un site ou à sa proximité, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques des habitats et espèces des sites concernés, etc.
3. Une analyse des différents effets de l'activité sur le ou les sites : permanents et temporaires, directs et indirects, cumulés avec ceux d'autres activités portées par le demandeur.

L'analyse des incidences

Le Parc forestier de la Poudrerie et le Bois départemental de la Tussion

Le parc départemental se situe à Sevran à l'Est de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS. L'étude des incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS sur ce site est donc nécessaire. Le secteur du PLU concerné par la mise en compatibilité le plus proche de l'entité Natura 2000 est situé à 2,1 km environ.

Les plus forts enjeux communs au parc forestier de la Poudrerie et au bois départemental de la Tussion concernent les milieux forestiers avec le pic noir et le pic noir. Des enjeux moyens peuvent néanmoins être également identifiés dans les milieux forestiers pour la bondrée apivore, et dans les milieux humides pour le martin-pêcheur d'Europe.

Les caractéristiques du Parc forestier de la Poudrerie et le Bois départemental de la Tussion en font également une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, « *parc forestier de Sevran, bois de la Tussion et bois des Sablons* » et une ZNIEFF de type 2 « *Massif de l'Aulnoye, parc de Sevran et la fosse Maussoin* ».

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le tableau ci-après recense les menaces potentielles pesant sur les espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » :

Espèce	Menaces potentielles	Effets induits par la mise en compatibilité du document
Martin-pêcheur d'Europe	Pollution de l'eau, travaux d'aménagement des berges, assèchement des mares (diminution de la ressource alimentaire)	Néant, la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS, par les caractéristiques et la localisation des évolutions du droit du sol qu'elle génère n'aura aucun effet sur les espèces inscrites à l'annexe I de la Directive ni sur les menaces pouvant peser sur ces espèces (absence de destruction ou de dérangement d'individus et absence d'incidences directes potentielles sur leurs habitats).
Pic noir	Dérangement en période de nidification, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier	
Pic mar	Dérangement en période de reproduction, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier	

La mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'a pas d'incidences sur ces sites. En effet, ceux-ci ne sont pas situés sur le territoire communal. Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne traverse pas ce site et la mise en compatibilité ne modifie pas l'occupation du sol dans ces sites.

D'autre part, les adaptations apportées au PLU concernent en majorité des zones déjà urbanisées par de l'habitat, des équipements ou des activités, ce qui signifie qu'à ces endroits les adaptations effectuées n'ont pas consisté en l'ouverture de nouveaux droits à construire. Les adaptations faites aux règlements de ces zones visent uniquement à autoriser l'implantation de la gare « d'Aulnay » et des ouvrages annexes adaptée au projet au sein de la parcelle concernée. Elles n'ont donc pas d'incidences sur les sites de la Poudrerie et de la Tussion.

La mise en compatibilité n'autorise aucune nouvelle ICPE dans aucune des zones traitées, même en souterrain.

De même, aucune modification du plan de zonage n'a été effectuée conduisant à réduire l'emprise d'une zone non urbanisée à proximité de ces sites.

Ainsi, les incidences de la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS sur le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion peuvent être considérées comme nulles.

Ce site fera également l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité du PLU de Sevran.

Le Parc Départemental du Sausset

Le parc départemental se situe dans la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS. L'étude des incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS sur ce site est donc nécessaire. La zone du PLU concernée par la mise en compatibilité la plus proche de l'entité Natura 2000 est située à moins de 100 m.

Les plus forts enjeux constatés dans le parc départemental du Sausset concernent les milieux humides avec le Blongios nain, la bondrée apivore, le Butor étoilé, le Gorgebleue à miroir, le Martin-pêcheur d'Europe, le Pic noir, la Pie grièche-écorcheur et le Sterne pierregarin.

Les caractéristiques du parc départemental du Sausset en font également deux ZNIEFF de type 1 « Prairies du parc départemental du Sausset » et « Coteau du parc départemental du Sausset » et une ZNIEFF de type 2 « Le parc départemental du Sausset ».

Le tableau ci-après recense les menaces potentielles pesant sur les espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » :

Espèce	Menaces potentielles identifiées par le DOCOB	Effets induits par la mise en compatibilité du document d'urbanisme
Blongios nain	Variations du niveau de l'eau entre avril et juillet, pollutions accidentelles du marais, fractionnement excessif et rajeunissement trop fréquent de la roselière.	Néant, la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS, par les caractéristiques et la localisation des évolutions du droit du sol qu'elle génère n'aura aucun effet sur les espèces inscrites à l'annexe I de la Directive ni sur les menaces pouvant peser sur ces espèces (absence de destruction ou de dérangement d'individus et absence d'incidences directes potentielles sur leurs habitats).
Bondrée apivore	Dérangement, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire.	
Butor étoilé	Dérangements liés aux travaux dans le marais, pollutions accidentelles du marais.	
Gorgebleue à miroir	Dérangements liés aux travaux dans le marais, pollutions accidentelles du marais.	
Martin-pêcheur d'Europe	Pollution de l'eau, travaux d'entretien et d'aménagement.	
Pic noir	Dérangement, gestion sylvicole inadaptée.	
Pie-grièche écorcheur	Dérangement.	

Espèce	Menaces potentielles identifiées par le DOCOB	Effets induits par la mise en compatibilité du document d'urbanisme
Sterne pierregarin	Pollutions accidentelles des eaux des plans d'eau et des rivières qui limitent la ressource alimentaire disponible, variation du niveau de l'eau entre mai et août, dérangement et les risques de prédation (promeneurs, chiens, rats...), disparition ou la végétalisation des îles et des bancs terreux sur lesquels elle niche.	Néant, la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS, par les caractéristiques et la localisation des évolutions du droit du sol qu'elle génère n'aura aucun effet sur les espèces inscrites à l'annexe I de la Directive ni sur les menaces pouvant peser sur ces espèces (absence de destruction ou de dérangement d'individus et absence d'incidences directes potentielles sur leurs habitats).

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Bien que située à proximité immédiate du parc de la Sausset, la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'a pas d'incidences sur ce site. Le projet de réseau de transport du Grand Paris ne traverse pas le parc départemental du Sausset. Enfin, la mise en compatibilité ne modifie pas l'occupation du sol dans ces sites.

D'autre part, les adaptations apportées au PLU concernent des zones déjà urbanisées, ce qui signifie qu'à ces endroits les adaptations effectuées n'ont pas consisté en l'ouverture de nouveaux droits à construire. Les adaptations faites aux règlements de ces zones urbaines visent uniquement à autoriser une implantation des ouvrages annexes adaptée au projet au sein de la parcelle concernée. Elles n'ont donc pas d'incidences sur le site étudié.

La mise en compatibilité n'autorise aucune nouvelle ICPE dans aucune des zones traitées, même en souterrain.

De même, aucune modification du plan de zonage n'a été effectuée conduisant à réduire l'emprise d'une zone non urbanisée à proximité de ces sites.

Ainsi, les incidences de la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS sur le parc départemental de la Fosse Maussoin peuvent être considérées comme nulles.

Synthèse des différents sites

L'ensemble des autres sites Natura 2000 existant en Seine-Saint-Denis sont situés à plus de 3 km des limites communales d'AULNAY-SOUS-BOIS, en conséquence, au regard de la nature de l'évolution du droit du sol apportée par la mise en compatibilité, les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS sont considérées comme nulles.

La mise en compatibilité respectera les objectifs de développement durable du DOCOB central de la ZPS « Sites de la Seine-Saint-Denis », induits par les enjeux de conservation et menaces pesant sur les différentes espèces indiquées à l'annexe I de la directive « Oiseaux » et recensées sur les différents sites.

Les incidences sur le droit du sol de la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS sur les différents sites Natura 2000 existants sont donc considérées comme nulles.

La cohérence de la MECDU avec l'étude d'incidences au titre de Natura 2000 du projet

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 pour le projet est présentée en pièce G du dossier d'enquête publique, au sein du dossier d'étude d'impact, qui présente pour la phase chantier comme pour la phase d'exploitation, les mesures d'évitement et de réduction permettant d'aboutir à l'absence d'effets significatifs du projet sur les sites Natura 2000.

4.4.4 Motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le processus de choix du projet et d'analyse des différents scénarios de localisation des gares sont présentés en détail dans la pièce D du dossier d'enquête publique (« Notice explicative et caractéristiques principales des ouvrages les plus importants »).

Les principes de localisation des gares et du tracé ont été définis par le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris, approuvé par décret le 24 août 2011. L'évaluation environnementale du projet, la recherche des zones de pôles générateurs de trafic et la volonté de développer les liens intermodaux ont permis d'établir la structure globale du projet.

L'analyse et le traitement des différentes contraintes rencontrées le long du tracé ont parfois nécessité un recalage de l'implantation des gares, avant la validation du choix présenté dans le dossier d'enquête publique. Ainsi, le tracé retenu et l'implantation des gares des tronçons résultent d'une évolution itérative entre l'évaluation environnementale, la thématique des gares et la thématique du tracé.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme permet de transposer en droit du sol la localisation prévue des composantes de l'infrastructure de transport du Grand Paris. La mise en compatibilité reflète donc la logique générale de prise en compte de l'environnement qui a alimenté la conception du projet.

Pour la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS, cette logique suppose:

- De ne pas remettre en cause l'économie générale du document et de ne pas modifier les orientations du PADD ;
- D'implanter les émergences du réseau (gare et ouvrages annexes) dans des espaces déjà urbanisés ;
- De ne pas réduire d'Espace Boisé Classé ;
- De ne pas réduire des protections édictées en raison des risques de nuisance ;
- De ne pas générer de graves risques de nuisances.

4.4.5 Présentation des mesures d'évitement, de réduction ou compensation

La démarche d'évaluation environnementale suppose d'accompagner en continu l'élaboration technique du projet et l'adaptation du droit du sol afin que celui-ci soit compatible avec la réalisation du projet.

Cette démarche suppose une approche progressive visant en priorité à éviter les incidences significatives sur l'environnement, afin de supprimer les effets négatifs de l'évolution du document d'urbanisme, à réduire les incidences négatives qui ne peuvent être évitées, et seulement en dernier recours à compenser les incidences qui n'ont pu être évitées ou réduites.

Cette logique, appliquée à la définition et la localisation des éléments de l'infrastructure de transport, se retrouve logiquement dans les choix effectués pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

4.4.5.1 Les mesures d'évitement

A l'échelle de la commune, la logique d'évitement a notamment conduit à n'implanter aucun élément de l'infrastructure au sein d'un site Natura 2000 et à retenir les méthodes de réalisation les plus adaptées à proximité d'un site Natura 2000.

En conséquence, la mise en compatibilité du PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'induit aucune évolution du droit du sol de nature à faire évoluer les caractéristiques de l'occupation du sol des sites concernés.

4.4.5.2 Les mesures de réduction ou de compensation

En l'absence d'effets négatifs notables sur l'environnement du fait de l'évolution du droit du sol pour permettre le projet, aucune mesure de réduction ou de compensation n'est nécessaire.

4.4.6 Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement, afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées

Le PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS n'est pas doté d'indicateurs de suivi.

Par ailleurs, la mise en place d'indicateurs de suivi ne semble pas pertinente dans le cadre de l'évaluation environnementale d'une mise en compatibilité de document d'urbanisme, qui est par définition une procédure ponctuelle d'évolution du document d'urbanisme, visant à permettre l'implantation pérenne d'une infrastructure.

4.4.7 Résumé non technique

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris prévoit une insertion en souterrain de ses tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel. Ces tronçons du réseau constitueront la future Ligne 16 du réseau, incluant un tronçon commun avec la future Ligne 17 (entre les gares « Saint-Denis Pleyel » et « Le Bourget RER »), ainsi que le prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel.

Du fait de son insertion en souterrain et du caractère majoritairement urbanisé des communes desservies, les adaptations du droit du sol qui sont nécessaires pour permettre l'implantation du projet demeurent limitées. En effet, la mise en compatibilité nécessaire pour permettre le projet ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables lorsqu'il existe, ni l'économie générale du document.

Ainsi, les adaptations proposées dans le règlement des zones concernées se limitent à lever les points d'incompatibilité liés notamment :

- aux articles 1 et 2, afin de ne pas interdire l'implantation de l'infrastructure de transport ou de ses composantes ;
- aux articles 6 et 7 afin de ne pas imposer des règles de recul des constructions incompatibles avec l'insertion des émergences de l'infrastructure de transport ;
- aux articles 9 et 13, afin de ne pas imposer pour les parcelles concernées des espaces libres de toute construction incompatibles avec les spécificités techniques des émergences de l'infrastructure de transport ;
- à l'article 10 afin de ne pas imposer des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- à l'article 12 afin d'évaluer le nombre de places de stationnement à créer en fonction des besoins et afin de ne pas imposer des normes de stationnement incompatibles avec le projet.

L'analyse effectuée souligne que les évolutions apportées au document d'urbanisme communal pour permettre l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris s'inscrivent en cohérence avec les objectifs de préservation de l'environnement de l'ensemble des autres plans et programmes en vigueur ou en cours d'approbation.

Au regard du caractère déjà fortement urbanisé du territoire traversé, de l'état initial de l'environnement du territoire de la commune, de la localisation des sites Natura 2000 et de leurs enjeux de conservation, ainsi que des évolutions limitées apportées au droit du sol, l'analyse des incidences sur l'environnement permet de conclure à l'absence d'effets notables sur l'environnement générés par la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

En l'absence d'effets notables sur l'environnement découlant de l'évolution du droit du sol, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme ne génère pas de mesures de réduction ou de compensation.

4.4.8 Description de la méthodologie

Différentes sources ont été utilisées pour réaliser cette évaluation environnementale :

- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, dont les dispositions sont codifiées au sein de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme.
- PLU d'AULNAY-SOUS-BOIS approuvé le 24 janvier 2008.
- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 1994 et dont la procédure de révision a été approuvée par décret le 27 décembre 2013.
- Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2000 et en cours de révision, le projet de PDUIF révisé intégrant le projet de réseau de transport public du Grand Paris.
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie.
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Ile-de-France (SRCAE) en cours d'élaboration.
- Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) approuvé en novembre 2009.
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté le 21 octobre 2013.
- Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU IdF) :
 - Mode d'Occupation des Sols (MOS).
 - Plan des sites et monuments.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- Observatoire Régional de la Santé (ORS) d'Ile-de-France.
- Association de surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France (Airparif).
- Météo France.
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).
- Bases de données Basol (Ministère en charge de l'environnement) et Basias (Bureau de Recherches Géologiques et Minières – BRGM).
- Code du Patrimoine.
- Services de l'Etat en Seine-Saint-Denis : Risques naturels et technologiques en Seine-Saint-Denis.
- BRGM : Aléas, risques naturels et technologiques.
- Directive européenne n° 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE.
- Site Géoportail93.fr : carte de bruits.
- Documents d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis ».
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

A1.

**Rapport de présentation
Document en vigueur**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Aulnay-sous-Bois

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
Dernière Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
arrêté du 27 janvier 2014*

Le résumé non technique

Le résumé non technique présente en quelques pages les éléments du rapport de présentation et de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

La place du P.L.U. dans la hiérarchie des normes

On entend par compatibilité le fait de respecter les principes directeurs fondamentaux des documents hiérarchiquement supérieurs en droit. Il ne doit pas y avoir de contradiction majeure, mais le P.L.U. peut adapter les principes aux circonstances et à la géographie locales. Ce rapport dit de compatibilité limitée au document d'urbanisme immédiatement supérieur demeure inchangé (cf. le schéma ci-dessous).

Le P.L.U. d'Aulnay-sous-Bois devra donc être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France, approuvé le 26 avril 1994.

Si le P.O.S. devait simplement prendre en considération les politiques thématiques, le P.L.U. doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) d'Ile-de-France en l'absence de Plan Local de Déplacement approuvé. Car le P.D.U.I.F. fixe les orientations de la politique sectorielle d'aménagement sur le territoire qui le concerne en matière de déplacement.

A ce jour, il n'existe pas de Programme Local de l'Habitat approuvé fixant une politique de l'habitat et de mixité sociale sur un territoire englobant la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Le P.L.U. doit également être compatible avec :

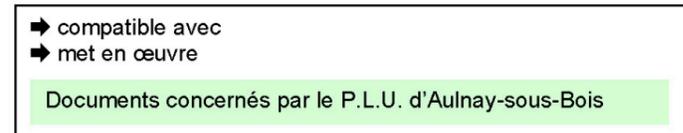
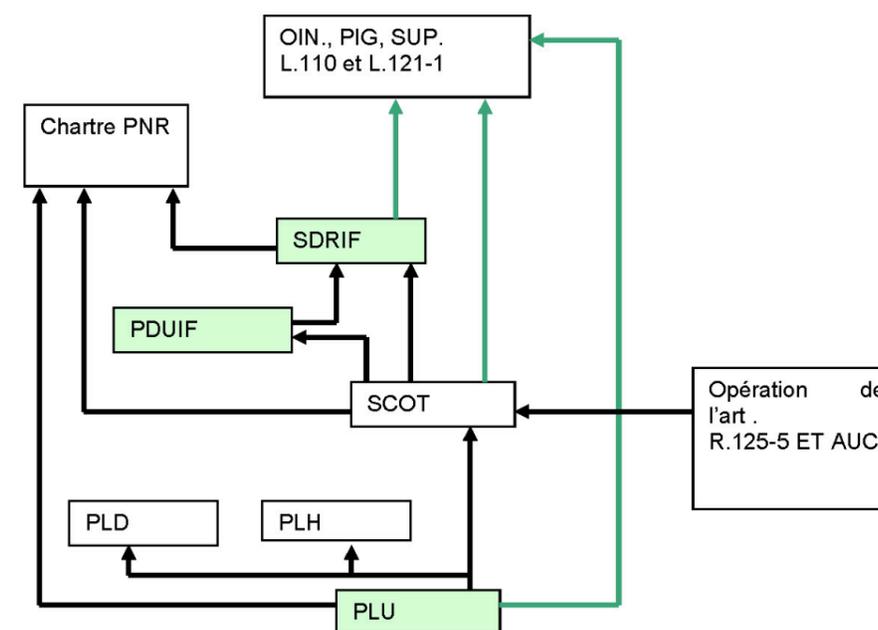
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine - Normandie (S.D.A.G.E.) dont il doit prendre en compte les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis (L. 212-1 du Code de l'Environnement et L123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n° 204-338 du 21 avril 2004,

- les plans d'exposition au bruit (P.E.B.) afin d'éviter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances de bruit engendrées par les aéroports. Les dispositions du P.E.B. sont directement opposables aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol,

- le Plan de Prévention des Risques approuvé en mars 1986 sur la base de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme,

- Un projet de PPR Mouvement de terrain-tassements différentiels a été prescrit le 2 » juillet 2001.

Le P.L.U. dans la hiérarchie des normes d'Ile-de-France



- OIN = Opération d'Intérêt National
- PIG = Programme d'intérêt Général
- SUP = Servitudes d'Utilité Publique
- PNR = Parc Naturel Régional
- SDRIF = Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France
- SCOT = Schéma de Cohérence Territoriale
- AUC = Autorisations d'Urbanisme Commercial
- PDUIF = Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France
- PLD = Plan Local de Déplacements
- PLH = Programme Local de l'Habitat

Projets à moyen-long terme (2010-2020)

Les projets à moyen-long terme recensés :

- augmentation des fréquences du RER B : 10 trains par heure de pointe sur chaque branche ;
- extension de la ligne des Coquetiers au nord d'Aulnay-sous-Bois et au sud vers Montfermeil et vers Noisy-le-Sec ;
- barreau de raccordement de Gonesse RER D, RER B Roissy ; transport à la demande pour les communes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte ;
- liaison TCSP entre les sites aéroportuaires du Bourget et Roissy ;
- liaison directe entre l'aéroport de Paris "Charles de Gaulle Express" ;
- restructuration de la ligne 617 : amélioration de la vitesse commerciale de la ligne et mise aux normes PDU (équipement PMR, (ré) aménagement des abris aux arrêts, information aux usagers etc) ;
- restructuration de la ligne 627 : amélioration de la vitesse commerciale de la ligne et mise aux normes (équipement PMR, (ré) aménagement des abris aux arrêts, information aux usagers etc..) ;
- tangentielle Nord : intérêt d'une liaison entre la tangentielle Sud et la ligne des Coquetiers à terme.

Les projets d'activités économiques

- développement de ZAC à proximité de Roissy et du pôle "Triangle de Gonesse" au Nord d'Aulnay-sous-Bois ;
- création d'un centre commercial au Nord de la commune d'Aulnay-sous-Bois ;

Les projets de liaisons périphériques ;

- liaison Clichy-sous-Bois/Sevran ;
- liaison Clichy-sous-Bois/Marne-la-Vallée et Rosny-sous-Bois/Marne-la-Vallée.

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Aulnay-sous-Bois

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
Dernière Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
arrêté du 27 janvier 2014*

Le résumé non technique

Le résumé non technique présente en quelques pages les éléments du rapport de présentation et de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

La place du P.L.U. dans la hiérarchie des normes

On entend par compatibilité le fait de respecter les principes directeurs fondamentaux des documents hiérarchiquement supérieurs en droit. Il ne doit pas y avoir de contradiction majeure, mais le P.L.U. peut adapter les principes aux circonstances et à la géographie locales. Ce rapport dit de compatibilité limitée au document d'urbanisme immédiatement supérieur demeure inchangé (cf. le schéma ci-dessous).

Le P.L.U. d'Aulnay-sous-Bois devra donc être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France, approuvé le 26 avril 1994.

Si le P.O.S. devait simplement prendre en considération les politiques thématiques, le P.L.U. doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) d'Ile-de-France en l'absence de Plan Local de Déplacement approuvé. Car le P.D.U.I.F. fixe les orientations de la politique sectorielle d'aménagement sur le territoire qui le concerne en matière de déplacement.

A ce jour, il n'existe pas de Programme Local de l'Habitat approuvé fixant une politique de l'habitat et de mixité sociale sur un territoire englobant la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Le P.L.U. doit également être compatible avec :

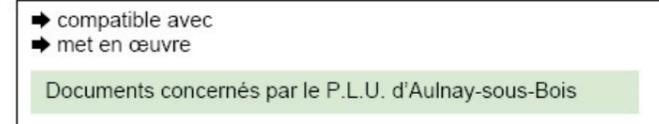
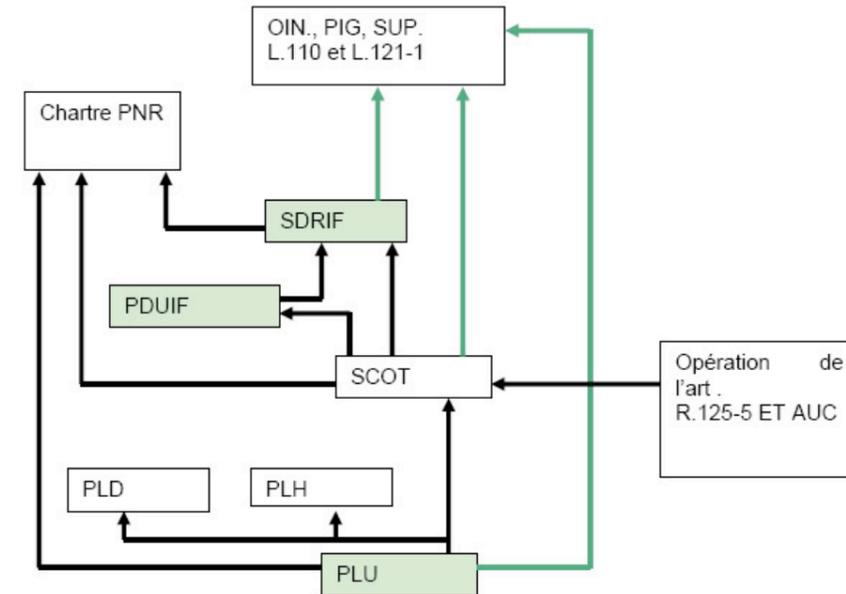
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine - Normandie (S.D.A.G.E.) dont il doit prendre en compte les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis (L. 212-1 du Code de l'Environnement et L123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n° 204-338 du 21 avril 2004,

- les plans d'exposition au bruit (P.E.B.) afin d'éviter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances de bruit engendrées par les aéroports. Les dispositions du P.E.B. sont directement opposables aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol,

- le Plan de Prévention des Risques approuvé en mars 1986 sur la base de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme,

- Un projet de PPR Mouvement de terrain-tassements différentiels a été prescrit le 2 » juillet 2001.

Le P.L.U. dans la hiérarchie des normes d'Ile-de-France



- OIN = Opération d'Intérêt National
PIG = Programme d'intérêt Général
SUP = Servitudes d'Utilité Publique
PNR = Parc Naturel Régional
SDRIF = Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France
SCOT = Schéma de Cohérence Territoriale
AUC = Autorisations d'Urbanisme Commercial
PDUIF = Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France
PLD = Plan Local de Déplacements
PLH = Programme Local de l'Habitat

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Le volet du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** relatif aux transports a été complété, afin d'inclure explicitement l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris sur la commune au sein des objectifs et orientations générales qui figurent dans le PADD.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;

- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

Projets à moyen-long terme (2010-2020)

Les projets à moyen-long terme recensés :

- augmentation des fréquences du RER B : 10 trains par heure de pointe sur chaque branche ;
- extension de la ligne des Coquetiers au nord d'Aulnay-sous-Bois et au sud vers Montfermeil et vers Noisy-le-Sec ;
- barreau de raccordement de Gonesse RER D, RER B Roissy ; transport à la demande pour les communes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte ;
- liaison TCSP entre les sites aéroportuaires du Bourget et Roissy ;
- liaison directe entre l'aéroport de Paris "Charles de Gaulle Express" ;
- restructuration de la ligne 617 : amélioration de la vitesse commerciale de la ligne et mise aux normes PDU (équipement PMR, (ré) aménagement des abris aux arrêts, information aux usagers etc) ;
- restructuration de la ligne 627 : amélioration de la vitesse commerciale de la ligne et mise aux normes (équipement PMR, (ré) aménagement des abris aux arrêts, information aux usagers etc.) ;
- tangentielle Nord : intérêt d'une liaison entre la tangentielle Sud et la ligne des Coquetiers à terme.

Les projets d'activités économiques

- développement de ZAC à proximité de Roissy et du pôle "Triangle de Gonesse" au Nord d'Aulnay-sous-Bois ;
- création d'un centre commercial au Nord de la commune d'Aulnay-sous-Bois ;

Les projets de liaisons périphériques ;

- liaison Clichy-sous-Bois/Sevran ;
- liaison Clichy-sous-Bois/Marne-la-Vallée et Rosny-sous-Bois/Marne-la-Vallée.

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « d'Aulnay » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend la réalisation des nouvelles lignes de métro automatique 15, 16, 17 et 18, ainsi que les prolongements Nord et Sud de la Ligne 14.

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville d'Aulnay-sous-Bois

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire d'Aulnay-sous-Bois en tunnel d'Est en Ouest et sur une longueur d'environ 3,1 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- La gare « d'Aulnay » complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation de cinq ouvrages techniques annexes.

B1.

PADD

Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Aulnay-sous-Bois

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
Dernière Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
arrêté du 27 janvier 2014*

2. REORGANISER LES FLUX DE DEPLACEMENT ET LE STATIONNEMENT

La ville est traversée par des axes de circulation nationaux et départementaux qui sont des routes plus que des rues. Les aménagements de voirie et la création de nouvelles liaisons routières et autoroutières rendront possible le report de la circulation de transit en périphérie.

La mise en œuvre du « concept multimodal de déplacements » permettra :

- de réorganiser les déplacements et le stationnement en accord avec le Plan de Déplacement Régional ;
- de créer un environnement favorable à l'animation urbaine sur les axes structurants et dans les centralités, en requalifiant ces voies (réaménagement et transformation progressive) en avenues et en réaménageant les entrées de ville pour les mettre en valeur ;
- de donner de l'espace aux modes doux de déplacements ;
- de développer les performances des transports collectifs : réseaux ferrés, bus et rééquilibrer la desserte entre les gares à partir du projet RER B ;
- de favoriser les projets structurants tels que :
 - débranchement nord du T4,
 - liaison Parc des Expositions Le Bourget / liaison Parc des Expositions Villepinte (inscrite au SDRIF).
- de limiter la contribution des déplacements à la pollution et aux émissions de gaz à effet de serre

B2.

PADD

Document mis en compatibilité



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Aulnay-sous-Bois

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
Dernière Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
arrêté du 27 janvier 2014*

2. REORGANISER LES FLUX DE DEPLACEMENT ET LE STATIONNEMENT

La ville est traversée par des axes de circulation nationaux et départementaux qui sont des routes plus que des rues. Les aménagements de voirie et la création de nouvelles liaisons routières et autoroutières rendront possible le report de la circulation de transit en périphérie.

La mise en œuvre du « concept multimodal de déplacements » permettra :

- de réorganiser les déplacements et le stationnement en accord avec le Plan de Déplacement Régional ;
- de créer un environnement favorable à l'animation urbaine sur les axes structurants et dans les centralités, en requalifiant ces voies (réaménagement et transformation progressive) en avenues et en réaménageant les entrées de ville pour les mettre en valeur ;
- de donner de l'espace aux modes doux de déplacements ;
- de développer les performances des transports collectifs : réseaux ferrés, bus et rééquilibrer la desserte entre les gares à partir du projet RER B ;
- de favoriser les projets structurants tels que :
 - débranchement nord du T4,
 - liaison Parc des Expositions Le Bourget / liaison Parc des Expositions Villepinte (inscrite au SDRIF).
 - [réseau de transport public du Grand Paris.](#)
- de limiter la contribution des déplacements à la pollution et aux émissions de gaz à effet de serre

C1.

**Règlement d'urbanisme
Document en vigueur**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Aulnay-sous-Bois

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
Dernière Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
arrêté du 27 janvier 2014*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1/1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

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

1/2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1/3 - Les terrains de camping et de caravaning.

1/4 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et d'entrepôts.

1/5 – Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitations agricole ou forestières.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2/1 – Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors que la S.H.O.N ne dépasse pas 150m².

2/2 – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf. liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2/3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les

autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/4 - Les constructions dès lors qu'elles ne remettent pas en cause ou ne rendent pas plus onéreuse la création de voirie en vue de désenclaver l'îlot défini par les rues de Bigorre, des Saules, Denis, Moulin de la ville, en vue de prolonger la rue d'Artois vers la rue du Moulin de la ville, dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre du L. 123-2,c) du code de l'urbanisme.

2/5 - Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2/6 – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf. carte dans les Annexes).

2/7 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'aménagement, d'extension ou de transformation des infrastructures et réseaux divers existants, à condition qu'il n'en résulte pas de changement de vocation ou la perte de la vocation initiale.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3/1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

3/2 - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4/1 – Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

4/2 - Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

4/2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel et / ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour palier aux éventuelles suppressions dues à la remontée de nappes phréatique.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m² dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

4/3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 – Déchets

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6/1 – Règles générales**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/2 – Dispositions particulières

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Les travaux de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les travaux d'extension ou de résidentialisation d'une construction existante, implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés jusqu'à l'alignement.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

7/2 – Modalité de calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment

7/2.1 – Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres.

7/2.2 – Pour les opérations d'aménagement, le retrait doit être au moins égal à au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$) avec un maximum de :

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

7/2.3 – Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerces, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 4 mètres, porté à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies.

7/3 – Dispositions particulières

7/3.1 - Dans les secteurs **UCa** et **UCb**, les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

7/3.2 – Les constructions d'une emprise totale inférieure à 20m² peuvent être implantées sur les limites séparatives.

7/3.3 - Les travaux d'extension, de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

7/3.4 – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8/1 – Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à :

- la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où au moins une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies ;

- la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au dessus du plancher privé.

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

Dans le secteur **UCc**, l'implantation des constructions pourra se faire en mitoyenneté.

8/2 - Dispositions particulières

8/2.1 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

8/2.2 - Les dispositions du paragraphe 8/1 ne s'appliquent pas lorsqu'une des deux constructions est une annexe ou un local d'équipement technique. Dans ce cas, la distance minimum du retrait est de 4 mètres.

8/2.3 - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

8/2.4- Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, de restructuration, de réhabilitation ou de résidentialisation d'une construction existante.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9/1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.

9/2 – Dispositions particulières

9/2.1 – Dans le secteur UCa ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

9/2.2 – Dans le secteur UCb, l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 80% de la superficie totale du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux projets d'extension, de surélévation ou reconstruction des bâtiments existants, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9/2.3 - Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie totale du terrain.

9/2.4 – Pour les constructions existantes ayant une emprise supérieure à celle définie ci-dessus, les travaux d'extension peuvent être autorisés dès lors que la superficie créée ne dépasse pas 20% de la SHON totale.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10/1 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Toutefois, en secteur UCa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.

Toutefois, en secteur UCc, la hauteur maximale est limitée à 13 mètres.

Pour les constructions implantées le long d'une voie limitrophe de la zone UG, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la distance comptée horizontalement séparant la construction projetée de l'alignement opposé en y ajoutant 3 mètres ($H=L+3$), sans pouvoir dépasser 20 mètres.

10/2 – Dispositions particulières

10/2.1 – Pour les constructions à destination exclusive d'activités artisanales, ou de commerces, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

10/2.2 – Pour les constructions existantes, l'extension, la restructuration et la résidentialisation des constructions existantes ne respectant pas le présent article peut être autorisée si ces travaux sont sans effet ou n'aggravent pas la situation de l'immeuble au regard du présent article.

10/2.3 – Pour les abris de jardins réalisés dans le cadre de la création de jardins familiaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2,50 mètres.

10/2.4 – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11/1 – Protection du patrimoine

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11/2 – Volumétrie et façades

11/2.1 - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

11/2.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

11/3 – Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures

de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/4 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),

- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

11/6 – Clôtures sur rue

11/6.1 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

- La hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 0,90 mètres maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Soit par un mur bahut doublées de haies vives ou d'éléments végétaux.

- La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2,10 mètres dont 1,20 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11/6.2 - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/6.3 - En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

11/6.4 - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures, implantées à l'alignement, ont un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

11/6.5 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

11/8 – Dispositions diverses

11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/8.2 - Constructions de moins de 20m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12/1 – Normes de stationnement

12/1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour des opérations supérieures à 4800 mètres de SHON la moitié des aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

L'obligation de réalisation du stationnement en sous-sol ne s'applique pas au secteur UCa.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/1.2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes sont différentes selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER ou de Tram-Train (voir carte en Annexe). Il doit être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain est dans le rayon de 500 mètres ;

- 2 places de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Dans tous les cas, les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 2 places de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² SHON. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m².

12/1.3 - Pour les constructions à destination d'activités artisanales

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de SHON.

Pour les activités de garages, ateliers de réparation de véhicules, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de SHON.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 300 m² SHON. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m².

12/1.4 - Pour les constructions à destination d'activités de commerces

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 employés, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m² de surface de vente.

Dans le secteur UCa, il n'est pas fixé de norme pour les commerces de moins de 70 m² de surface de vente. Pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 70 m², il devra être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m² de S.H.O.N.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 70 m² de surface de vente. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m².

12/1.5 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.

Pour les hébergements hôteliers, 1 emplacement pour autocar doit être prévu par tranche complète de 50 chambres.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m² de SHON. Ces aires de stationnement peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/2 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12/2.1 - Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12/2.2 - Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

12/2.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements,

- le défrichement,

- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les régies suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,

- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,

- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc,

- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

13/2 – Espaces verts à protéger

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,

- protection des arbres lors de travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,

- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,

- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

La modification d'un de ces éléments paysagers ne doit pas diminuer la surface en pleine terre de cet espace, doit maintenir sa qualité et mettre en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

La nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir,

- pour le remplacement d'un arbre remarquable : un sujet d'essence noble correspondant aux essences préconisées sur le quartier envisagé (taille 18/20 pour un arbre tige à la plantation et 250/300 pour un conifère).

- pour un alignement : des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier (taille 18/20),

- pour des groupes d'arbres et arbustes et/ou les cœurs d'îlots, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

13/3 – Obligation de planter

13/3.1 - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie du terrain, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

Toutefois, pour les constructions à destination d'activités artisanales, de commerces et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

13/3.2 – Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de superficie minimum d'espaces verts. Toutefois, les espaces libres doivent être plantés.

En secteur UCb, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain. 10% des espaces verts doivent être laissés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la surélévation ou la restructuration des bâtiments existants lesquelles il n'est pas fixé de règles.

13/3.3 - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Sauf en secteur UCa, tout arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un arbre d'importance similaire à l'âge adulte. La taille exigée à la plantation est de 18/20cm (circonférence mesurée à 1 mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

Sauf impossibilité technique, il est demandé d'aménager en espace vert les toitures-terrasses d'immeubles ou de parkings visibles depuis l'espace public.

13/3.4 - Les espaces résiduels sur dalle seront plantés ou d'arbustes de grand développement (3 à 5 mètres de hauteur à taille adulte) à raison d'un arbuste pour 10m². La taille exigée à la plantation est de 80/100 cm.

13/3.5 - Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de petit ou moyen développement par 100 m² d'espace planté. A la plantation ces arbres devront avoir une taille de 18/20 de circonférence (mesuré du troc à un mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

On privilégiera les plus grands arbres au centre des espaces plantés et ceux de plus petit développement en bordure et devant les pieds d'immeubles pour ne pas occulter la luminosité des logements.

13/3.6 - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

13/3.6 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

13/4 – Les aires de stationnement

13/4.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500m².

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m² afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/4.3 - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

13/4.4 - Dans le cas d'un espace planté dont le sol est revêtu de dalles, type ever-green ou similaire, il ne sera pris en compte que pour 50% de sa superficie, tel que défini à l'article 13/3.1

13/4.5 - Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés, communs à tous les lots.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 1.

Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, le bureau et l'hébergement hôtelier, le COS est limité à 0,70.

Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1/1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les affouillements et exhaussement du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m², non liés aux constructions autorisées ;
- Le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière, en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1/2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1/3 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

1/4 – Dans le périmètre de projet global d'aménagement « A » ; défini au titre de l'article L. 123-2, a) du code de l'urbanisme, les constructions ayant une SHON supérieure à 20 m².

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2/1 – La construction des locaux de commerce dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30% de la SHON de ladite destination principale.

2/2 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements.

2/3 – Dans les secteurs **U1c, U1d, U1j et U1i**, La construction des locaux d'entrepôts dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 45 % de la SHON de ladite destination principale.

2/4 – Les constructions exclusivement destinées à du commerce à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs U1f, U1h et U1j**.

2/5 – Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs U1c ou U1j**.

2/6 – Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les affouillements et exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, de voirie ou des réseaux divers, ainsi qu'avec les aménagements paysagers.

2/7 – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – listes en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2/8 – Dans les périmètres de projet global d'aménagement « A », défini au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions existantes.

2/9 – Les constructions ne remettant pas en cause ou ne rendant pas plus onéreuse la création de voirie en vue d'améliorer les conditions de circulation dans la zone d'activités des Mardelles, dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre de l'article L. 123-2, c) du code de l'urbanisme.

2/10 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone

2/11 – Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2/12 – pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

ARTICLE UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3/1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

3/2 - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4/1 – Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits. Toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4/2 - Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

4/2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental.

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel et/ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour palier aux éventuelles suppressions dues à la remontée de nappes phréatique.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m² dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

4/3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 – Déchets

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Les éventuelles aires de stockages permanentes peuvent être autorisées sous réserve de faire l'objet d'aménagements visant à faciliter la manipulation des containers et à favoriser une bonne insertion paysagère sur le site (clôture, plantations...)

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6/1 – Règles générales

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement. Ce recul doit être au moins égal à 10 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 10 m.

6/2 – Dispositions particulières

6/2.1 - Dans les secteurs U1a, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 10 mètres. Toutefois, si le terrain a une largeur de façade au moins égale à deux fois la profondeur du terrain, le recul doit être au moins égal à 5 mètres.

6/2.2 – Dans le secteur Uld, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 4 mètres, porté à 6 mètres pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe des zones UC et UG.

6/2.3 – Dans le secteur Ule, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

6/2.4 – Dans le secteur Ulf, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.

6/2.5 – Dans le secteur UIh, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. Un droit de surplomb peut être autorisé dans le respect des gabarits permettant la circulation des véhicules de secours.

6/2.6 – Dans le secteur UIj, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant les reculs suivants :

- 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de la rue Paul Cézanne et Boulevard Marc Chagall ;

- 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies ;

- 15 mètres maximum sur le Carrefour de l'Europe.

6/2.7 – Lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'énergie, de poste de transformation ou de communication, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement.

6/2.8 – Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

7/2 – Dispositions particulières

7/2.1 – Pour les constructions implantées sur un terrain dont une des limites séparatives est limitrophe des zones UC ou UG, la distance du retrait ne peut être inférieure à la hauteur de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.

7/2.2 – Dans le secteur UIj, en cas de retrait, leur distance est portée à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.

7/2.3 – Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui défini ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8/1 – Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

8/2 - Dispositions particulières

8/2.1 - Dans le secteur UIj, il n'est pas fixé de règle.

8/2.2- Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à condition qu'ils respectent au moins la distance du retrait existant.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9/1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

9/2 – Dispositions particulières

9/2.1 – Dans le secteur Ule, il n'est pas fixé de règle.

9/2.2 – Pour les constructions à destination d'entrepôts, l'emprise au sol des constructions est portée à 75% de la superficie totale du terrain.

9/2.3 – Pour toutes constructions existantes, l'aménagement et la restructuration sont autorisés jusqu'à permettre une augmentation maximum de 10% de l'emprise au sol de la construction, au-delà des 60% autorisées à l'article 9/1.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs suivants, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

10/2.1 – Dans les secteurs Uia et Uih, 16 mètres.

10/2.2 – Dans le secteur Uib, à 16 mètres. Toutefois, cette hauteur peut atteindre 20 mètres sur 40% des surfaces bâties.

10/2.3 – Dans les secteurs Uic et Uid, à 20 mètres.

10/2.4 – Dans le secteur Uie, à 9 mètres.

10/2.5 – Dans les secteurs Uif et Uil, à 25 mètres.

10/2.6 – Dans le secteur Uij, à 18 mètres. Toutefois, la hauteur maximale des constructions peut atteindre 25 mètres sur le linéaire indiqué aux documents graphiques, sur une profondeur de 45 mètres par rapport à l'emprise foncière du carrefour de l'Europe.

10/2.7 – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11/1 – Volumétrie et façades

11/2.1 - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti

11/2 – Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/3 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

11/4 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine.

11/5 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

11/5.1 - L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres.

11/5.2 - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/5.3 – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/6 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum. Elles doivent être constituées soit en un mur maçonné, (d'une hauteur maximum de 0,90m, sauf contrainte technique) surmonté ou non d'une grille ou de grillage, soit entièrement en grille ou grillage.

Dans le secteur Uij, toutes les clôtures doivent être doublées de plantations.

11/7 – Dispositions diverses**11/7.1 - Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/7.2 – Constructions de moins de 20m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12/1 – Normes de stationnement**12/1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation**

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/1.2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes sont différentes selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER ou de Tram-Train (voir carte en Annexe). Il doit être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain est dans le rayon de 500 mètres ;
- 2 places de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 2 places de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² SHON.

Toutefois, en Uib, il doit être prévu une place de stationnement deux-roues par tranche complète de 200m² de SHON.

Les emplacements pourront être créés en dehors des volumes bâtis mais ils devront être aisément accessibles et couverts. Leur traitement architectural et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8m².

12/1.3 - Pour les constructions à destination d'activités artisanales, d'industrie et d'entrepôt

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de SHON. Pour les entrepôts, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 200m² de SHON sauf si la construction excède 40 000m² SHON, il devra alors être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 350m² SHON.

Pour le stationnement des véhicules lourds, il doit être prévu 1 place de stationnement pour les poids lourds par tranche complète de 2 000 m² de SHON.

Pour les établissements recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 300m² SHON.

Toutefois, en Uib, il doit être prévu une place de stationnement deux-roues par tranche complète de 500m² de SHON sauf si la construction excède 40 000m² SHON, il devra alors être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 350m² SHON.

Les emplacements pourront être créés en dehors des volumes bâtis mais ils devront être aisément accessibles et couverts. Leur traitement architectural et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m².

12/1. 4 - Pour les constructions à destination d'activités de commerces

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 employés, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche engagée de 70 m² de surface de vente.

Pour le stationnement des véhicules lourds, il doit être prévu 1 place de stationnement pour les poids lourds par tranche complète de 2 000 m² de SHON.

Pour les établissements recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité

foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 10 m² de surface de vente.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8m².

12/1.5 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.

Pour les hébergements hôteliers, 1 emplacement pour autocar doit être prévu par tranche complète de 50 chambres.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m² de SHON.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/2 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12/2.1 - Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12/2.2 - Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

12/2.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**13/1 – Espaces libres, plantations et obligation de planter**

13/1.1. Le déboisement est interdit dans les marges de recul reportées aux documents graphiques. Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Leur pérennité ou leur remplacement est à assurer.

13/1.2. Les surfaces libres de toutes constructions comptées hors voiries et aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de moyen ou grand développement au moins par 100m². Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs Ule.

13/1.3 - Un traitement paysager de l'entrée du site et des accès sur la voirie doit être réalisé par le biais de massifs arbustifs.

13/1.4 - La clôture sur rue doit être doublée d'une haie libre ou taillée composée de 2/3 arbustes caduques et de 1/3 de persistants et dont la hauteur à terme doit être supérieure à 1,50 mètres.

13/1.5 - Le linéaire de la façade sur rue doit comporter une plantation d'arbres (grand développement) taille minimale 18/20 à la plantation (mesure du tronc du sujet à 1 m du sol) ou d'une hauteur de 250/300 cm pour un conifère.

13/1.6 - Dans le secteur Uij, les espaces libres, les espaces dédiés au stationnement et les espaces situés entre les constructions et les voies publiques en cas de recul, doivent faire l'objet de plantations et de paysagement sur une profondeur minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement de la rue Paul Cézanne et du Boulevard Marc Chagall.

13/1.7 - L'insertion visuelle des zones de stockage des poubelles et des déchets doit être réalisée soit par des brise-vents soit par des haies si elles sont visibles depuis l'espace public.

13/1.8 - L'assainissement des stationnements doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives.

13/1.9 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

13/2 – Les aires de stationnement**13/2.1 - Obligation de plantation**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. En secteur Uli cette disposition ne s'applique pas en cas de stockage de véhicules neufs.

13/2.2 - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500m².

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m² afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/2.3 - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**14/1 - Règle générale**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 2

14/2 – Dispositions particulières

14/2.1 - Dans le secteur Ule, le COS est limité à 1,50, sauf pour les constructions à destination d'entrepôts, pour lesquelles il est limité à 1,20.

14/2.2 - Dans le secteur Uif, le COS est limité à 1 pour les constructions à destination d'entrepôts.

14/2.3 - Dans le secteur Uij, il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions, installations, utilisations du sol, ouvrages ou travaux qui ne sont pas destinés à des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles non prévues à l'article US2.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2/1 - Les travaux de restructuration qui s'inscrivent dans le volume bâti existant et les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes dès lors que ces travaux ont un lien direct avec une vocation de services publics ou d'intérêt collectif ou que la surface créée est limitée à 20% de la SHON existante pour les constructions à destination d'habitation.

2/2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de services publics ou d'intérêt collectif.

2/3 - Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - listes en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2/4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée et qu'elles sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/5 - Les constructions ne remettant pas en cause ou ne rendant pas plus onéreuse la création d'une sente piétonne permettant de rejoindre la RN370 prévue dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre de l'article L. 123-2, c) du code de l'urbanisme.

2/6 - Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2/7 - Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3/1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

3/2 - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4/1 – Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

4/2 - Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

4/2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental.

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel de plus de 0,80 mètres et/ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier aux éventuelles surpressions dues à la remontée de nappes phréatiques.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m² dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

4/3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 - Déchets

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6/1 – Règles générales

6/1.1 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

6/1.2 - Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum est imposé.

6/1.3 - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6/1.4 - Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/2 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

7/2 – Calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment

7/2.1 – Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

7/2.2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à 8 mètres minimum de la limite du fond de terrain

7/2.3 – Pour les parties de construction ne comportant pas de baies ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher privé, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 2,50 mètres.

7/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

7/3.1 - Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui défini ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**11/1 – Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11/2 – Volumétrie et façades

11/2.1 - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11/2.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

11/3 - Toitures

Les constructions peuvent comporter une toiture à pentes ou une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/4 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

11/6 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

11/6.1 - L'implantation des clôtures se fera obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum dont 0,90 m maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11/6.2 - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

11/6.3 - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/6.4 - Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/6.5 - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

11/6.6 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum. Elles doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/8 - Dispositions diverses**11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions, ...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/8.2 - Constructions de moins de 20 m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m² de SHON. Ces places peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements,
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

13/2 - Espaces verts à protéger

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un de ces éléments paysagers n'est admise que si elle ne diminue pas la surface en pleine terre de cet espace et si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

13/3 – Obligation de planter

13/3.1 - La superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Cette superficie est réduite à 10 % pour les équipements scolaires avec végétalisation, en contrepartie, de 20 % des surfaces de toitures, en respectant le point 9.4 du DTU 43.1 « Toitures destinées à la retenue temporaire des eaux pluviales ».

13/3.2 – Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

13/3.3 - Les espaces en pleine terre, plantés, doivent compter un minimum de :

- 1 arbre de petit et moyen développement par 100 m² d'espace planté
- Les arbres devront avoir une hauteur de 2 mètres à la plantation.

13/3.4 - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être en espaces verts et plantés d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre....

13/3.5 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

13/4 – Les aires de stationnement

13/4.1 - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnement

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique.

La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/4.3 - La moellé des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

13/4.4 - L'assainissement des aires de stationnement doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées.

ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article UV 2.

ARTICLE UV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2/1 – Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors qu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation éducative, de sports ou loisirs, funéraire ou culturelle.

2/2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de services publics ou d'intérêt collectif.

2/3 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant.

2/4 - Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2/5 – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

ARTICLE UV 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

ARTICLE UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

4/2 - Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

4/2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental.

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel de plus de 0,80 mètres et / ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour palier aux éventuelles suppressions dues à la remontée de nappes phréatique.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m² dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

4/3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 - Déchets

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6/1 – Règles générales

6/1.1 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

6/1.2 - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6/1.3 - Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/2 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 – Règles générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

7/2 – Calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment

7/2.1 – Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

7/2.2 – Pour les parties de construction ne comportant pas de baies ou des baies dont la hauteur d'allège se situe au moins 1,90 mètres au dessus du plancher privé, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE UV 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11/1 – Protection du patrimoine

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11/2 – Volumétrie et façades

11/2.1 - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle)

11/2.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti

11/3 - Toitures

Les constructions peuvent comporter une toiture à pentes ou une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/4 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

11/6 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

11/6.1 - L'implantation des clôtures se fera obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum dont 0,90 m maximum pour le mur bahut.

Leur aspect et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11/6.2 - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation de portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

11/6.3 - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/6.4 – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/6.5 - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

11/6.6 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/8 – Dispositions diverses

11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations,...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/8.2 - Constructions de moins de 20m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m² de SHON. Ces places peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

ARTICLE UV 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, il est recommandé de respecter les règles suivantes :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

13/2 - Espaces verts à protéger

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un de ces éléments paysagers n'est admise que si elle ne diminue pas la surface en pleine terre de cet espace et si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

13/3 – Obligation de planter

13/3.1 – Les plantations existantes doivent être maintenues. Cependant, les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

13/3.2 - Les équipements ou installations sportives doivent intégrer des plantations d'arbres, arbustes, haies taillées ou haies libres, ... destinées à accompagner visuellement leur insertion.

13/3.3 - Pour les espaces sportifs, 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés d'arbres à raison d'un arbre de moyen ou grand développement pour 100 m² d'espace planté, en dehors des aires de stationnement.

13/3.4 - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

13/3.5 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

13/4 – Les aires de stationnement

13/4.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnement

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique.

La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/4.3 - La moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

13/4.4 - L'assainissement des aires de stationnement doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées.

ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

C2.

**Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Aulnay-sous-Bois

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
Dernière Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
arrêté du 27 janvier 2014*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1/1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

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

1/2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1/3 - Les terrains de camping et de caravaning.

1/4 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et d'entrepôts.

1/5 – Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitations agricole ou forestières.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2/1 – Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors que la S.H.O.N ne dépasse pas 150m².

2/2 – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1.7° d u code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf. liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2/3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les

autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/4 - Les constructions dès lors qu'elles ne remettent pas en cause ou ne rendent pas plus onéreuse la création de voirie en vue de désenclaver l'îlot défini par les rues de Bigorre, des Saules, Denis, Moulin de la ville, en vue de prolonger la rue d'Artois vers la rue du Moulin de la ville, dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre du L. 123-2,c) du code de l'urbanisme.

2/5 - Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2/6 – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf. carte dans les Annexes).

2/7 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'aménagement, d'extension ou de transformation des infrastructures et réseaux divers existants, à condition qu'il n'en résulte pas de changement de vocation ou la perte de la vocation initiale.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3/1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

3/2 - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4/1 – Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

4/2 - Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

4/2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel et / ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour palier aux éventuelles suppressions dues à la remontée de nappes phréatique.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m² dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

4/3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 – Déchets

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6/1 – Règles générales**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/2 – Dispositions particulières

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Les travaux de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les travaux d'extension ou de résidentialisation d'une construction existante, implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés jusqu'à l'alignement.

6/4 – Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

7/2 – Modalité de calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment

7/2.1 – Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres.

7/2.2 – Pour les opérations d'aménagement, le retrait doit être au moins égal à au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$) avec un maximum de :

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

7/2.3 – Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerces, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 4 mètres, porté à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies.

7/3 – Dispositions particulières

7/3.1 - Dans les secteurs **UCa** et **UCb**, les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

7/3.2 – Les constructions d'une emprise totale inférieure à 20m² peuvent être implantées sur les limites séparatives.

7/3.3 - Les travaux d'extension, de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

7/3.4 – Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

7/3.5 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8/1 – Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à :

- la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où au moins une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies ;

- la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de la façade concernées ne comporte aucune baie ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au dessus du plancher privé.

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

Dans le secteur **UCc**, l'implantation des constructions pourra se faire en mitoyenneté.

8/2 - Dispositions particulières

8/2.1 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

8/2.2 - Les dispositions du paragraphe 8/1 ne s'appliquent pas lorsqu'une des deux constructions est une annexe ou un local d'équipement technique. Dans ce cas, la distance minimum du retrait est de 4 mètres.

8/2.3 - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

8/2.4- Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, de restructuration, de réhabilitation ou de résidentialisation d'une construction existante.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9/1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.

9/2 – Dispositions particulières

9/2.1 – Dans le secteur UCa ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

9/2.2 – Dans le secteur UCb, l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 80% de la superficie totale du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux projets d'extension, de surélévation ou reconstruction des bâtiments existants, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9/2.3 - Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie totale du terrain.

9/2.4 – Pour les constructions existantes ayant une emprise supérieure à celle définie ci-dessus, les travaux d'extension peuvent être autorisés dès lors que la superficie créée ne dépasse pas 20% de la SHON totale.

9/2.5 – Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10/1 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Toutefois, en secteur UCa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.

Toutefois, en secteur UCc, la hauteur maximale est limitée à 13 mètres.

Pour les constructions implantées le long d'une voie limitrophe de la zone UG, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la distance comptée horizontalement séparant la construction projetée de l'alignement opposé en y ajoutant 3 mètres (H=L+3), sans pouvoir dépasser 20 mètres.

10/2 – Dispositions particulières

10/2.1 – Pour les constructions à destination exclusive d'activités artisanales, ou de commerces, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

10/2.2 – Pour les constructions existantes, l'extension, la reconstruction et la résidentialisation des constructions existantes ne respectant pas le présent article peut être autorisée si ces travaux sont sans effet ou n'aggravent pas la situation de l'immeuble au regard du présent article.

10/2.3 – Pour les abris de jardins réalisés dans le cadre de la création de jardins familiaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2,50 mètres.

10/2.4 – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11/1 – Protection du patrimoine

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11/2 – Volumétrie et façades

11/2.1 - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

11/2.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

11/3 – Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures

de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/4 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),

- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

11/6 – Clôtures sur rue

11/6.1 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

- La hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 0,90 mètres maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Soit par un mur bahut doublées de haies vives ou d'éléments végétaux.

- La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2,10 mètres dont 1,20 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11/6.2 - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/6.3 - En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

11/6.4 - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures, implantées à l'alignement, ont un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

11/6.5 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

11/8 – Dispositions diverses

11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/8.2 - Constructions de moins de 20m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12/1 – Normes de stationnement

12/1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour des opérations supérieures à 4800 mètres de SHON la moitié des aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

L'obligation de réalisation du stationnement en sous-sol ne s'applique pas au secteur UCa.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/1.2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes sont différentes selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER ou de Tram-Train (voir carte en Annexe). Il doit être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain est dans le rayon de 500 mètres ;

- 2 places de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Dans tous les cas, les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 2 places de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² SHON. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m².

12/1.3 - Pour les constructions à destination d'activités artisanales

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de SHON.

Pour les activités de garages, ateliers de réparation de véhicules, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de SHON.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 300 m² SHON. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m².

12/1.4 - Pour les constructions à destination d'activités de commerces

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 employés, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m² de surface de vente.

Dans le secteur UCa, il n'est pas fixé de norme pour les commerces de moins de 70 m² de surface de vente. Pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 70 m², il devra être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m² de S.H.O.N.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 70 m² de surface de vente. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m².

12/1.5 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.

Pour les hébergements hôteliers, 1 emplacement pour autocar doit être prévu par tranche complète de 50 chambres.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m² de SHON. Ces aires de stationnement peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

12/2 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12/2.1 - Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12/2.2 - Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

12/2.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements,

- le défrichement,

- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les régies suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,

- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,

- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc,

- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

13/2 – Espaces verts à protéger

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,

- protection des arbres lors de travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,

- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,

- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

La modification d'un de ces éléments paysagers ne doit pas diminuer la surface en pleine terre de cet espace, doit maintenir sa qualité et mettre en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

La nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir,

- pour le remplacement d'un arbre remarquable : un sujet d'essence noble correspondant aux essences préconisées sur le quartier envisagé (taille 18/20 pour un arbre tige à la plantation et 250/300 pour un conifère).

- pour un alignement : des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier (taille 18/20),

- pour des groupes d'arbres et arbustes et/ou les cœurs d'îlots, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

13/3 – Obligation de planter

13/3.1 - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie du terrain, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

Toutefois, pour les constructions à destination d'activités artisanales, de commerces et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

13/3.2 – Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de superficie minimum d'espaces verts. Toutefois, les espaces libres doivent être plantés.

En secteur UCb, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain. 10% des espaces verts doivent être laissés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la surélévation ou la restructuration des bâtiments existants lesquelles il n'est pas fixé de règles.

13/3.3 - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Sauf en secteur UCa, tout arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un arbre d'importance similaire à l'âge adulte. La taille exigée à la plantation est de 18/20cm (circonférence mesurée à 1 mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

Sauf impossibilité technique, il est demandé d'aménager en espace vert les toitures-terrasses d'immeubles ou de parkings visibles depuis l'espace public.

13/3.4 - Les espaces résiduels sur dalle seront plantés ou d'arbustes de grand développement (3 à 5 mètres de hauteur à taille adulte) à raison d'un arbuste pour 10m². La taille exigée à la plantation est de 80/100 cm.

13/3.5 - Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de petit ou moyen développement par 100 m² d'espace planté. A la plantation ces arbres devront avoir une taille de 18/20 de circonférence (mesuré du troc à un mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

On privilégiera les plus grands arbres au centre des espaces plantés et ceux de plus petit développement en bordure et devant les pieds d'immeubles pour ne pas occulter la luminosité des logements.

13/3.6 - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

13/3.6 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

13/4 – Les aires de stationnement

13/4.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500m².

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m² afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/4.3 - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

13/4.4 - Dans le cas d'un espace planté dont le sol est revêtu de dalles, type ever-green ou similaire, il ne sera pris en compte que pour 50% de sa superficie, tel que défini à l'article 13/3.1

13/4.5 - Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés, communs à tous les lots.

13/5 – Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 1.

Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, le bureau et l'hébergement hôtelier, le COS est limité à 0,70.

Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1/1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les affouillements et exhaussement du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m², non liés aux constructions autorisées ;
- Le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière, en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1/2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1/3 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

1/4 – Dans le périmètre de projet global d'aménagement « A » ; défini au titre de l'article L. 123-2, a) du code de l'urbanisme, les constructions ayant une SHON supérieure à 20 m².

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2/1 – La construction des locaux de commerce dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30% de la SHON de ladite destination principale.

2/2 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements.

2/3 – Dans les secteurs **U1c, U1d, U1j et U1i**, La construction des locaux d'entrepôts dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 45 % de la SHON de ladite destination principale.

2/4 – Les constructions exclusivement destinées à du commerce à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs U1f, U1h et U1j**.

2/5 – Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs U1c ou U1j**.

2/6 – Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les affouillements et exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, de voirie ou des réseaux divers, ainsi qu'avec les aménagements paysagers.

2/7 – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – listes en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2/8 – Dans les périmètres de projet global d'aménagement « A », défini au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions existantes.

2/9 – Les constructions ne remettant pas en cause ou ne rendant pas plus onéreuse la création de voirie en vue d'améliorer les conditions de circulation dans la zone d'activités des Mardelles, dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre de l'article L. 123-2, c) du code de l'urbanisme.

2/10 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone

2/11 – Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2/12 – pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

ARTICLE UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3/1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

3/2 - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4/1 – Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits. Toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4/2 - Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

4/2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental.

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel et/ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour palier aux éventuelles suppressions dues à la remontée de nappes phréatiques.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m² dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

4/3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 – Déchets

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Les éventuelles aires de stockages permanentes peuvent être autorisées sous réserve de faire l'objet d'aménagements visant à faciliter la manipulation des containers et à favoriser une bonne insertion paysagère sur le site (clôture, plantations...)

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6/1 – Règles générales

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement. Ce recul doit être au moins égal à 10 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 10 m.

6/2 – Dispositions particulières

6/2.1 - Dans les secteurs U1a, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 10 mètres. Toutefois, si le terrain a une largeur de façade au moins égale à deux fois la profondeur du terrain, le recul doit être au moins égal à 5 mètres.

6/2.2 – Dans le secteur Uld, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 4 mètres, porté à 6 mètres pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe des zones UC et UG.

6/2.3 – Dans le secteur Ule, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

6/2.4 – Dans le secteur Ulf, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.

6/2.5 – Dans le secteur Ulh, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. Un droit de surplomb peut être autorisé dans le respect des gabarits permettant la circulation des véhicules de secours.

6/2.6 – Dans le secteur Ulj, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant les reculs suivants :

- 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de la rue Paul Cézanne et Boulevard Marc Chagall ;
- 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres maximum sur le Carrefour de l'Europe.

6/2.7 – Lorsqu'il d'agit d'ouvrages de distribution d'énergie, de poste de transformation ou de communication, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement.

6/2.8 – Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/2.9 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

7/2 – Dispositions particulières

7/2.1 – Pour les constructions implantées sur un terrain dont une des limites séparatives est limitrophe des zones UC ou UG, la distance du retrait ne peut être inférieure à la hauteur de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.

7/2.2 – Dans le secteur Ulj, en cas de retrait, leur distance est portée à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.

7/2.3 – Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui défini ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

7/2.4 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8/1 – Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

8/2 - Dispositions particulières

8/2.1 – Dans le secteur Ulj, il n'est pas fixé de règle.

8/2.2- Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à condition qu'ils respectent au moins la distance du retrait existant.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9/1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

9/2 – Dispositions particulières

9/2.1 – Dans le secteur Ule, il n'est pas fixé de règle.

9/2.2 – Pour les constructions à destination d'entrepôts, l'emprise au sol des constructions est portée à 75% de la superficie totale du terrain.

9/2.3 – Pour toutes constructions existantes, l'aménagement et la restructuration sont autorisés jusqu'à permettre une augmentation maximum de 10% de l'emprise au sol de la construction, au-delà des 60% autorisées à l'article 9/1.

9/2.4 – Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100 %.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs suivants, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

10/2.1 – Dans les secteurs U1a et U1h, 16 mètres.

10/2.2 – Dans le secteur U1b, à 16 mètres. Toutefois, cette hauteur peut atteindre 20 mètres sur 40% des surfaces bâties.

10/2.3 – Dans les secteurs U1c et U1d, à 20 mètres.

10/2.4 – Dans le secteur U1e, à 9 mètres.

10/2.5 – Dans les secteurs U1f et U1j, à 25 mètres.

10/2.6 – Dans le secteur U1j, à 18 mètres. Toutefois, la hauteur maximale des constructions peut atteindre 25 mètres sur le linéaire indiqué aux documents graphiques, sur une profondeur de 45 mètres par rapport à l'emprise foncière du carrefour de l'Europe.

10/2.7 – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11/1 – Volumétrie et façades

11/2.1 - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti

11/2 – Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/3 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

11/4 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine.

11/5 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

11/5.1 - L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres.

11/5.2 - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/5.3 – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/6 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum. Elles doivent être constituées soit en un mur maçonné, (d'une hauteur maximum de 0,90m, sauf contrainte technique) surmonté ou non d'une grille ou de grillage, soit entièrement en grille ou grillage.

Dans le secteur Uij, toutes les clôtures doivent être doublées de plantations.

11/7 – Dispositions diverses**11/7.1 - Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/7.2 – Constructions de moins de 20m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12/1 – Normes de stationnement**12/1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation**

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/1.2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes sont différentes selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER ou de Tram-Train (voir carte en Annexe). Il doit être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain est dans le rayon de 500 mètres ;
- 2 places de stationnement pour 100 m² de SHON créée, lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 2 places de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² SHON.

Toutefois, en Ulb, il doit être prévu une place de stationnement deux-roues par tranche complète de 200m² de SHON.

Les emplacements pourront être créés en dehors des volumes bâtis mais ils devront être aisément accessibles et couverts. Leur traitement architectural et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8m².

12/1.3 - Pour les constructions à destination d'activités artisanales, d'industrie et d'entrepôt

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de SHON. Pour les entrepôts, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 200m² de SHON sauf si la construction excède 40 000m² SHON, il devra alors être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 350m² SHON.

Pour le stationnement des véhicules lourds, il doit être prévu 1 place de stationnement pour les poids lourds par tranche complète de 2 000 m² de SHON.

Pour les établissements recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 300m² SHON.

Toutefois, en Ulb, il doit être prévu une place de stationnement deux-roues par tranche complète de 500m² de SHON sauf si la construction excède 40 000m² SHON, il devra alors être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 350m² SHON.

Les emplacements pourront être créés en dehors des volumes bâtis mais ils devront être aisément accessibles et couverts. Leur traitement architectural et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m².

12/1. 4 - Pour les constructions à destination d'activités de commerces

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 employés, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche engagée de 70 m² de surface de vente.

Pour le stationnement des véhicules lourds, il doit être prévu 1 place de stationnement pour les poids lourds par tranche complète de 2 000 m² de SHON.

Pour les établissements recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité

foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 10 m² de surface de vente.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8m².

12/1.5 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.

Pour les hébergements hôteliers, 1 emplacement pour autocar doit être prévu par tranche complète de 50 chambres.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

12/1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m² de SHON.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

[Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.](#)

12/2 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12/2.1 - Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12/2.2 - Pour les extensions et surélévations de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

12/2.3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**13/1 – Espaces libres, plantations et obligation de planter**

13/1.1. Le déboisement est interdit dans les marges de recul reportées aux documents graphiques. Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Leur pérennité ou leur remplacement est à assurer.

13/1.2. Les surfaces libres de toutes constructions comptées hors voiries et aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de moyen ou grand développement au moins par 100m². Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs Ule.

13/1.3 - Un traitement paysager de l'entrée du site et des accès sur la voirie doit être réalisé par le biais de massifs arbustifs.

13/1.4 - La clôture sur rue doit être doublée d'une haie libre ou taillée composée de 2/3 arbustes caduques et de 1/3 de persistants et dont la hauteur à terme doit être supérieure à 1,50 mètres.

13/1.5 - Le linéaire de la façade sur rue doit comporter une plantation d'arbres (grand développement) taille minimale 18/20 à la plantation (mesure du tronc du sujet à 1 m du sol) ou d'une hauteur de 250/300 cm pour un conifère.

13/1.6 - Dans le secteur Uij, les espaces libres, les espaces dédiés au stationnement et les espaces situés entre les constructions et les voies publiques en cas de recul, doivent faire l'objet de plantations et de paysagement sur une profondeur minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement de la rue Paul Cézanne et du Boulevard Marc Chagall.

13/1.7 - L'insertion visuelle des zones de stockage des poubelles et des déchets doit être réalisée soit par des brise-vents soit par des haies si elles sont visibles depuis l'espace public.

13/1.8 - L'assainissement des stationnements doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives.

13/1.9 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

13/1.10 – Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13/2 – Les aires de stationnement**13/2.1 - Obligation de plantation**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. En secteur Uli cette disposition ne s'applique pas en cas de stockage de véhicules neufs.

13/2.2 - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500m².

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m² afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/2.3 - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**14/1 - Règle générale**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 2

14/2 – Dispositions particulières

14/2.1 - Dans le secteur Ule, le COS est limité à 1,50, sauf pour les constructions à destination d'entrepôts, pour lesquelles il est limité à 1,20.

14/2.2 - Dans le secteur Uif, le COS est limité à 1 pour les constructions à destination d'entrepôts.

14/2.3 - Dans le secteur Uij, il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions, installations, utilisations du sol, ouvrages ou travaux qui ne sont pas destinés à des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles non prévues à l'article US2.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2/1 - Les travaux de restructuration qui s'inscrivent dans le volume bâti existant et les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes dès lors que ces travaux ont un lien direct avec une vocation de services publics ou d'intérêt collectif ou que la surface créée est limitée à 20% de la SHON existante pour les constructions à destination d'habitation.

2/2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de services publics ou d'intérêt collectif.

2/3 - Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - listes en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2/4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée et qu'elles sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/5 - Les constructions ne remettant pas en cause ou ne rendant pas plus onéreuse la création d'une sente piétonne permettant de rejoindre la RN370 prévue dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre de l'article L. 123-2, c) du code de l'urbanisme.

2/6 - Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2/7 - Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf. carte dans les Annexes).

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3/1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

3/2 - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

4/2 - Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

4/2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental.

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel de plus de 0,80 mètres et/ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier aux éventuelles surpressions dues à la remontée de nappes phréatique.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m² dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

4/3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 - Déchets

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6/1 – Règles générales

6/1.1 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

6/1.2 - Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum est imposé.

6/1.3 - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6/1.4 - Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/2 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

7/2 – Calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment

7/2.1 – Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

7/2.2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à 8 mètres minimum de la limite du fond de terrain

7/2.3 – Pour les parties de construction ne comportant pas de baies ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher privé, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 2,50 mètres.

7/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes

7/3.1 - Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui défini ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**11/1 – Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11/2 – Volumétrie et façades

11/2.1 - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11/2.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

11/3 - Toitures

Les constructions peuvent comporter une toiture à pentes ou une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/4 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

11/6 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

11/6.1 - L'implantation des clôtures se fera obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum dont 0,90 m maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11/6.2 - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

11/6.3 - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/6.4 - Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/6.5 - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

11/6.6 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum. Elles doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/8 - Dispositions diverses

11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions, ...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/8.2 - Constructions de moins de 20 m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m² de SHON. Ces places peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

13/2 - Espaces verts à protéger

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un de ces éléments paysagers n'est admise que si elle ne diminue pas la surface en pleine terre de cet espace et si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

13/3 – Obligation de planter

13/3.1 - La superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Cette superficie est réduite à 10 % pour les équipements scolaires avec végétalisation, en contrepartie, de 20 % des surfaces de toitures, en respectant le point 9.4 du DTU 43.1 « Toitures destinées à la retenue temporaire des eaux pluviales ».

13/3.2 – Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

13/3.3 - Les espaces en pleine terre, plantés, doivent compter un minimum de :

- 1 arbre de petit et moyen développement par 100 m² d'espace planté
- Les arbres devront avoir une hauteur de 2 mètres à la plantation.

13/3.4 - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être en espaces verts et plantés d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre....

13/3.5 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

13/4 – Les aires de stationnement

13/4.1 - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnement

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique.

La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/4.3 - La moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

13/4.4 - L'assainissement des aires de stationnement doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées.

ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article UV 2.

ARTICLE UV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2/1 – Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors qu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation éducative, de sports ou loisirs, funéraire ou culturelle, ou nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

2/2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de services publics ou d'intérêt collectif.

2/3 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant.

2/4 - Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2/5 – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

ARTICLE UV 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

ARTICLE UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

4/2 - Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

4/2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental.

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel de plus de 0,80 mètres et / ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour palier aux éventuelles suppressions dues à la remontée de nappes phréatiques.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m² dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

4/2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

4/3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

4/4 - Déchets

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6/1 – Règles générales

6/1.1 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

6/1.2 - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6/1.3 - Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

6/2 – Dispositions applicables aux constructions existantes

Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 – Règles générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

7/2 – Calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment

7/2.1 – Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

7/2.2 – Pour les parties de construction ne comportant pas de baies ou des baies dont la hauteur d'allège se situe au moins 1,90 mètres au dessus du plancher privé, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE UV 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11/1 – Protection du patrimoine

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11/2 – Volumétrie et façades

11/2.1 - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11/2.2 - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle)

11/2.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti

11/3 - Toitures

Les constructions peuvent comporter une toiture à pentes ou une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11/4 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

11/6 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

11/6.1 - L'implantation des clôtures se fera obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum dont 0,90 m maximum pour le mur bahut.

Leur aspect et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11/6.2 - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation de portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

11/6.3 - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

11/6.4 – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/6.5 - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

11/6.6 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

11/8 – Dispositions diverses

11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations,...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

11/8.2 - Constructions de moins de 20m² et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m² de SHON. Ces places peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m².

ARTICLE UV 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13/1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, il est recommandé de respecter les règles suivantes :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

13/2 - Espaces verts à protéger

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un de ces éléments paysagers n'est admise que si elle ne diminue pas la surface en pleine terre de cet espace et si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les arbres isolés :

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

Pour les alignements :

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

13/3 – Obligation de planter

13/3.1 – Les plantations existantes doivent être maintenues. Cependant, les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

13/3.2 - Les équipements ou installations sportives doivent intégrer des plantations d'arbres, arbustes, haies taillées ou haies libres, ... destinées à accompagner visuellement leur insertion.

13/3.3 - Pour les espaces sportifs, 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés d'arbres à raison d'un arbre de moyen ou grand développement pour 100 m² d'espace planté, en dehors des aires de stationnement.

13/3.4 - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

13/3.5 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

13/4 – Les aires de stationnement

13/4.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13/4.2 - Intégration paysagère des zones de stationnement

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique.

La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

13/4.3 - La moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

13/4.4 - L'assainissement des aires de stationnement doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées.

ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

D1.

Plan du patrimoine
Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Aulnay-sous-Bois

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
Dernière Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
arrêté du 27 janvier 2014*



D2.

**Plan du patrimoine
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Aulnay-sous-Bois

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
Dernière Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
arrêté du 27 janvier 2014*



Document mis en compatibilité



Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr