

LIGNE 15 : PONT DE SÈVRES < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)

LIGNE 15 OUEST DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Été 2015

PIÈCE
1.4

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Puteaux

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	Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine (92)	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 Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel	19	
3.2.3	Présentation technique du projet	20	
3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Puteaux	21	
4	Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune	23	
4.1	Les documents supra-communaux	25	
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	25	
4.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	25	
4.2	Le PLU en vigueur	25	
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	25	
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	25	
4.2.3	Les contraintes réglementaires	25	
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	27	
4.2.5	Les Orientations Particulières d'Aménagement	27	
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	27	
4.3.1	Les principes retenus pour la mise en compatibilité	27	
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	27	
4.3.3	Evolutions du règlement induites par le projet	28	
5	Extraits des documents d'urbanisme de la commune	33	
A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur		
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité		
B1.	Extrait du règlement en vigueur		
B2.	Extrait du règlement mis en compatibilité		

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de PUTEAUX, dans les Hauts-de-Seine, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon Pont de Sèvres – 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 de PUTEAUX 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 de PUTEAUX est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2015.

Ainsi, le document d'urbanisme de PUTEAUX 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 de PUTEAUX ne fait pas partie du périmètre de Schéma d'un 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.

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 de PUTEAUX. **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** : les tunnels de 10 m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance.
- Les emprises des gares :
 - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 110 x 30 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur 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.

- 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 de PUTEAUX. 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 de PUTEAUX 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 de PUTEAUX.

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 ».

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 de PUTEAUX 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. 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 un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

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. 123-23-1 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.

En outre, la promulgation de la loi ALUR a modifié le contenu de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les anciennes dispositions de l'article L. 123-1-5, 7° visant à protéger des éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, sont désormais codifiés au III-2e du même article. Dans un souci de lisibilité à l'égard des documents d'urbanisme concernés, la référence à l'ancien article L. 123-1-5, 7° est conservée dans les présents dossiers.

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.

La commune de PUTEAUX ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

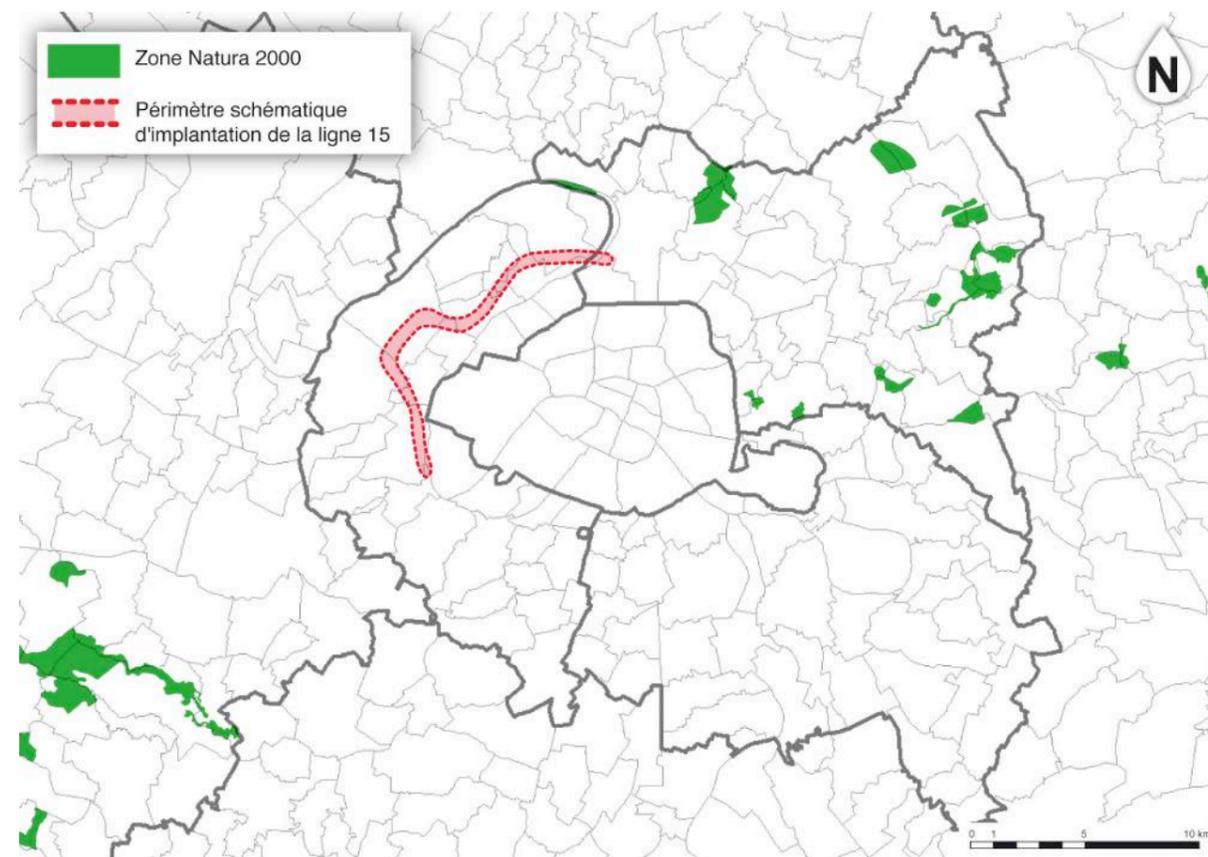
PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

A l'exception de la commune de L'Île-Saint-Denis, les communes concernées par l'implantation du projet ne sont pas concernées par la présence de sites Natura 2000. En effet, la commune de L'Île-Saint-Denis est concernée par l'implantation, dans son extrémité Nord-Ouest, du site Natura 2000 du Parc départemental de L'Île-Saint-Denis, appartenant à la Zone de Protection Spéciale FR 1112013.

Le département des Hauts-de-Seine, au sein duquel s'implante majoritairement le projet est dépourvu de sites Natura 2000.

Le site Natura 2000 des Yvelines le plus proche, est situé à plus de 15 km des secteurs d'implantation du projet. Il s'agit, du site « Massif de Rambouillet et les zones humides proches », implanté majoritairement dans le département des Yvelines et pour partie dans le département de l'Essonne.

Dans le département des Seine-Saint-Denis, les entités de la Zone de Protection Spéciale « sites de Seine-Saint-Denis » autres que Parc départemental de L'Île-Saint-Denis les plus proches sont situées à plus de 4 km du secteur d'implantation du projet (Parc Georges Valbon).



Secteur d'implantation du projet et sites Natura 2000 en Île de France
(source : DRIEE Île de France)

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 du PLU de PUTEAUX ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public en souterrain et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport (gare 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 et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de PUTEAUX s'applique sur une superficie limitée du territoire communal, portant sur des secteurs déjà densément urbanisés, et les évolutions apportées aux dispositions du document ne soulèvent pas d'enjeux particuliers au regard de la sensibilité environnementale du secteur d'implantation du projet.

Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de PUTEAUX n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.

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 le tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel, traverse **11 communes** toutes dotées d'un POS ou PLU. Neuf d'entre elles nécessitent une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, du Sud au Nord :

- Département des Hauts-de-Seine (92) : 8 communes (8 Plans Locaux d'Urbanisme).
- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : une commune (un Plan Local d'Urbanisme).

Par ailleurs, la commune de Saint-Cloud est également couverte par le **SCoT des Coteaux et Val-de-Seine**. Celle de l'Ile-Saint-Denis est incluse dans le **SCoT de Plaine Commune**.

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 Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine (92)

Dans le département des Hauts-de-Seine, 9 communes sont concernées par le projet.

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

Seul le PLU de Suresnes n'a pas lieu à être mis en compatibilité, ses dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet.

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

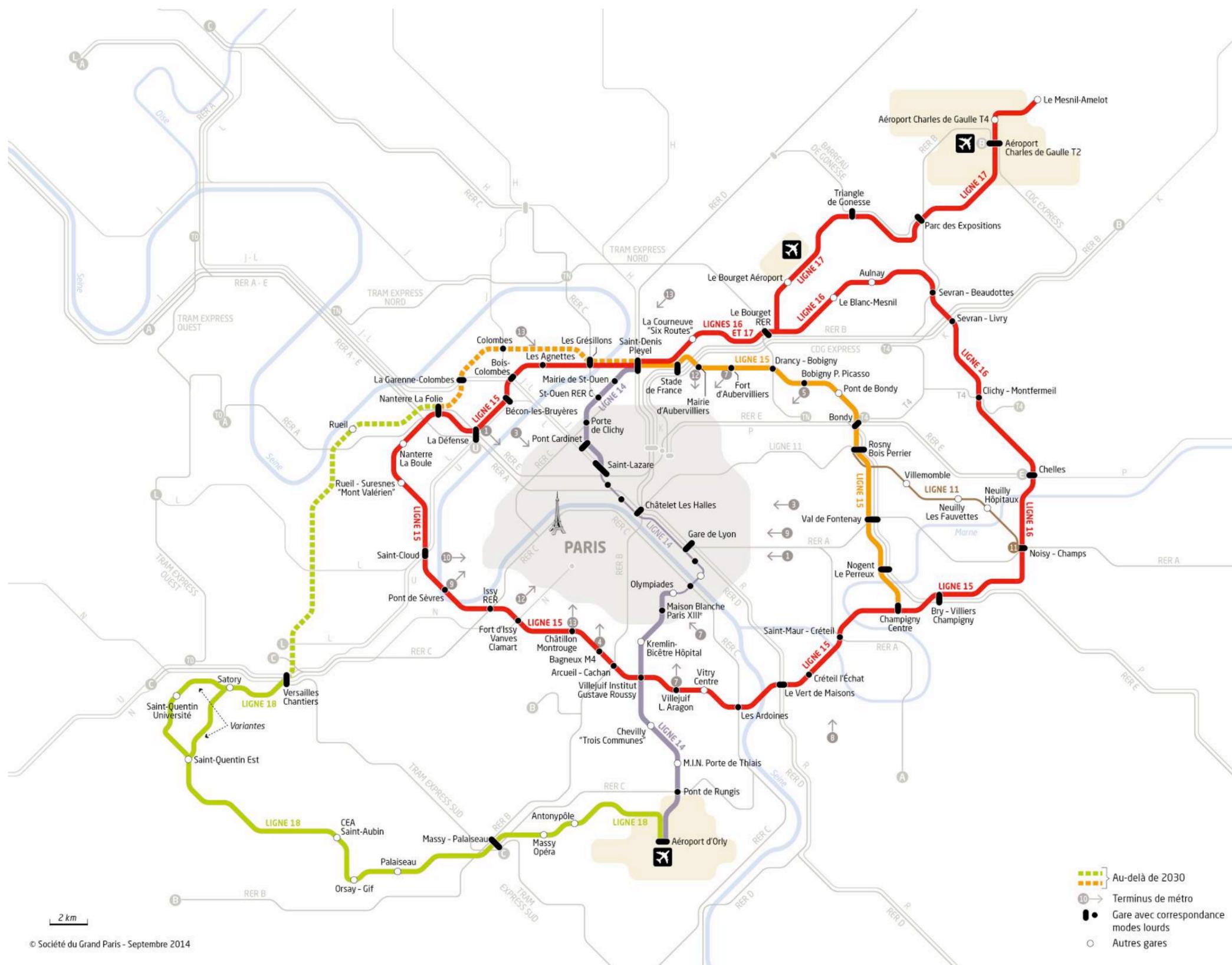
3.2.1 Le programme d'ensemble

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 :

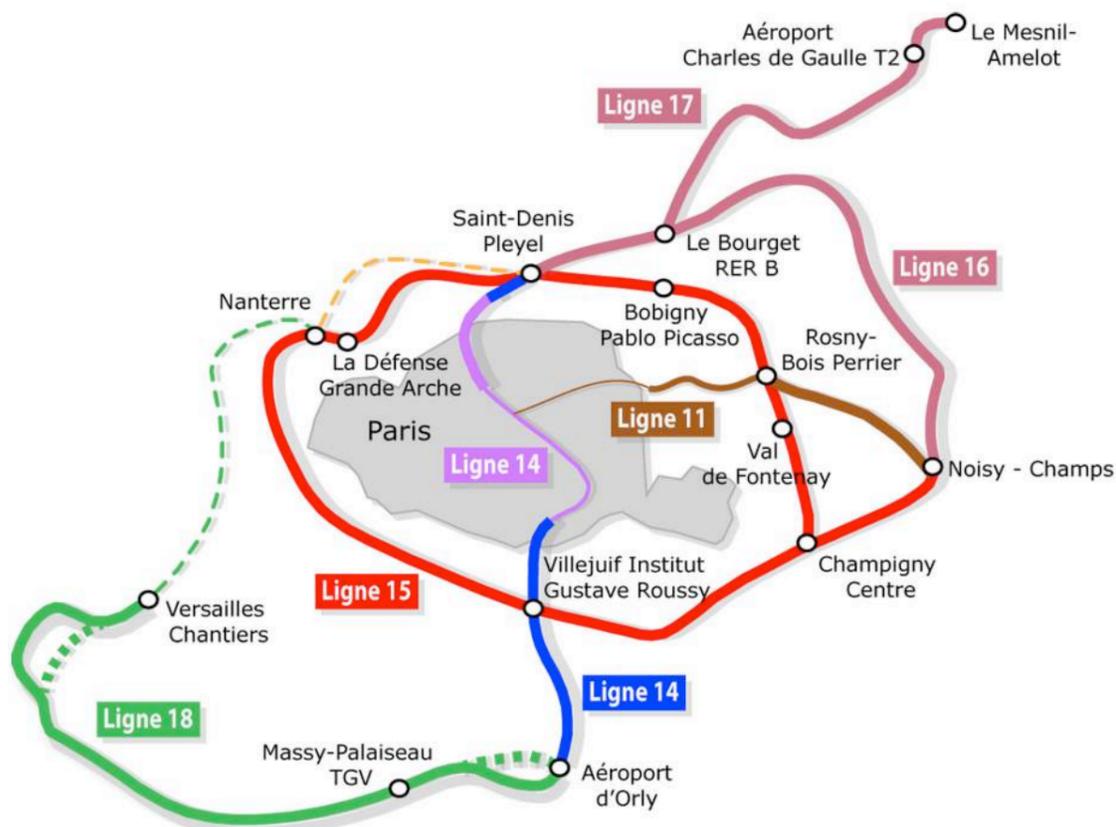
- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération 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 ;
- 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 programme : le réseau Grand Paris Express

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 Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris (lignes bleue, rouge et verte) 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 autonome, cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le tronçon objet de la présente enquête publique relie 9 gares nouvelles entre les gares de « Pont de Sèvres » et « Saint-Denis Pleyel ». Le projet représente environ 20,3 km de ligne nouvelle, insérés en souterrain.

Du Sud-Ouest au Nord-Est, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 9 gares du projet
Saint-Cloud
Rueil - Suresnes « Mont Valérien »
Nanterre La Boule
Nanterre La Folie
La Défense
Bécon-les-Bruyères
Bois-Colombes
Les Agnettes
Les Grésillons

A terme, toutes les gares de la future ligne seront en correspondance avec des lignes de métro, RER, tramway et Transilien, à l'exception du secteur du Mont Valérien à Rueil Malmaison et Suresnes qui hébergera une gare nouvelle. Ainsi, sept de ces gares sont en correspondance avec le réseau lourd actuel de transport en commun ; la gare de « Nanterre La Boule » sera également en correspondance avec le futur prolongement du tramway T1 depuis Asnières-sur-Seine et Gennevilliers.

Le projet doit être exploité avec un métro automatique de grande capacité : trains d'une largeur d'au moins 2,80 m et d'une longueur de 108 m, sur roulement fer, avec une capacité d'environ 1 000 places par rame.

A la réalisation du tunnel et des nouvelles gares s'ajoute la réalisation 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 (ouvrages d'épuisement), ainsi que l'alimentation en électricité de la ligne et des équipements du tunnel, des gares et des ouvrages annexes.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

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 (la majorité du tunnel étant creusée au tunnelier),
- 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 : entre les gares de Saint-Cloud Transilien et Saint-Denis Pleyel, le niveau du rail évolue en moyenne entre 16 m et 40 m au-dessous du niveau du terrain naturel. A l'est, entre les deux bras de la Seine, à L'Ile-Saint-Denis, le tunnel atteint un point bas localisé à une profondeur de 48 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 10 m environ.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Ces puits sont creusés dans le sol, à l'intérieur d'une enceinte de parois moulées. Leur profondeur peut varier de 25 à 30 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. Cependant, il est parfois nécessaire d'implanter ces puits sur des emprises spécifiques.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce et par convoi 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. Il est ensuite déplacé par convoi spécial et peut être remonté dans un nouveau puits d'entrée si nécessaire.

Dans le cas de la Ligne 15 Ouest, les tunneliers utilisés seront à pression de terre, les terrains rencontrés étant essentiellement marneux ou en calcaire. De plus, les tunneliers à pression de terre sont plus adaptés au franchissement des parois moulées en entrée et sortie des gares.

En l'état actuel des études, deux puits d'entrée de tunneliers servant au montage des tunneliers, puis à la logistique de leur fonctionnement, sont aménagés pour la réalisation du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel du réseau Grand Paris Express. Deux ouvrages permettront la sortie des tunneliers.

3.2.3.2 Les gares

La profondeur des gares sur ce tronçon est importante (entre 23 et 38 m de profondeur des quais), principalement à cause de la topographie et du type de zone traversée, le milieu urbain dense de la petite couronne. Cette conception permet de limiter les impacts du tunnel sur le bâti en surface. Par ailleurs, plusieurs ouvrages et réseaux souterrains existants (tunnels du RER et du métro, réseau du SIAAP) contraignent le passage du tunnel et imposent une profondeur plus importante pour éviter les interférences.

Les gares se composent de deux parties :

1. La partie souterraine de la gare (la station) dont les dimensions sont de 110 x 30 m en moyenne (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes, etc.) 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 réglementaires 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.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

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. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs de ces puits ont une profondeur supérieure à 30 m, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard.

Les ouvrages de ventilation/désenfumage sont équipés de deux ventilateurs permettant l'extraction ou l'insufflation d'air dans le tunnel. L'air est extrait vers la surface via des gaines de ventilation et des grilles de rejet. Celles-ci ont une surface de l'ordre de 30 à 40 m² en cas de circulation possible, 20 m² lorsqu'elles sont protégées et inaccessibles au public. Généralement, les ouvrages de ventilation/désenfumage sont mutualisés avec les ouvrages d'accès pompiers.

Les accès aux ouvrages d'épuisement 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 redressement seront réalisés tous les 2 km environ. En règle générale, les postes de redressement sont intégrés dans les espaces des gares et sur le domaine public. Lorsque les espaces gares ne le permettent pas, ils sont localisés à des emplacements mutualisés avec des puits d'accès de secours, dans des locaux de 150 m² situés en surface au niveau rez-de-chaussée. Ils pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1). 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 de Puteaux

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse le Nord de PUTEAUX, entre les limites communales de Nanterre et de Courbevoie, sur une longueur totale d'environ 800 m. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- La section courante de l'infrastructure en souterrain traverse le quartier de La Défense par le Sud de la Grande Arche et son Parvis. Le tunnel entre sur le territoire communal au niveau du cimetière de Neuilly, traverse le quartier d'affaires jusqu'à la Place de La Défense pour rejoindre la commune de Courbevoie.
- Le territoire communal est également concerné par l'emprise de la gare souterraine « La Défense », le bâtiment gare étant compris dans le centre commercial « Quatre Temps » existant. Cette gare viendra renforcer la desserte en commun du quartier d'affaires. Elle sera située à proximité du pôle multimodal de « La Défense » et permettra notamment la correspondance avec le RER A, la ligne L et U du réseau transilien, la ligne 1 du métro et le tramway T2.

Par ailleurs, le projet de réseau de transport public du Grand Paris s'implantera sur un périmètre également concerné par le projet de prolongement du RER E (Eole) à l'Ouest.

La Société du Grand Paris intégrera les dispositions nécessaires afin que des correspondances puissent être assurées entre les deux réseaux, en accord avec le STIF, maître d'ouvrage du prolongement du RER E (Eole) à l'Ouest. Il n'y a donc aucune contradiction entre l'implantation de ces deux projets sur le territoire de la commune de PUTEAUX, le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera au contraire réalisé dans un souci de favoriser leur interconnexion.

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 de PUTEAUX 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 de PUTEAUX sur une longueur totale d'environ **800 m**.

Rappelons que le territoire est concerné à double titre par ce projet :

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- D'autre part, par l'implantation d'une gare en souterrain, au cœur du quartier de La Défense.

Le tracé est implanté sur deux zones urbaines distinctes du PLU de la ville de PUTEAUX.

4.2.1.1 La zone UB

La zone UB est traversée à deux reprises par la section courante de l'infrastructure en souterrain :

- D'une part, au Nord-Ouest du territoire communal, au niveau du cimetière de Neuilly.

- D'autre part, sous la Place de La Défense.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « **zone représentant l'axe historique de Paris - La Défense** ».

4.2.1.2 La zone UE

Cette zone urbaine est plus fortement concernée par le projet, à la fois :

- Par la longueur du tracé en tunnel, à travers le quartier de La Défense, au Sud de la Grande Arche et de son Parvis.
- Par l'implantation en souterrain de la future gare « La Défense », à proximité du Parvis de la Défense.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UE « *couvre une grande partie du **quartier de La Défense, à vocation principale de bureaux** comprenant des tours de grandes hauteurs sur dalle ainsi que des immeubles d'habitation, des commerces et des équipements.* »

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Le projet ne remet en cause aucun Emplacement Réservé, ni Espace Boisé Classé.

Le projet est concerné par un **Périmètre d'Opération d'Intérêt National du quartier d'affaires de la Défense**, sans que celui-ci ne le remette en cause.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

- Câble électrique souterrain à 63 KV (EDF).
- Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer (SNCF – RATP).
- Zone de dégagement des aérodromes.
- Zone de garde radioélectrique.
- Zone de protection radioélectrique.

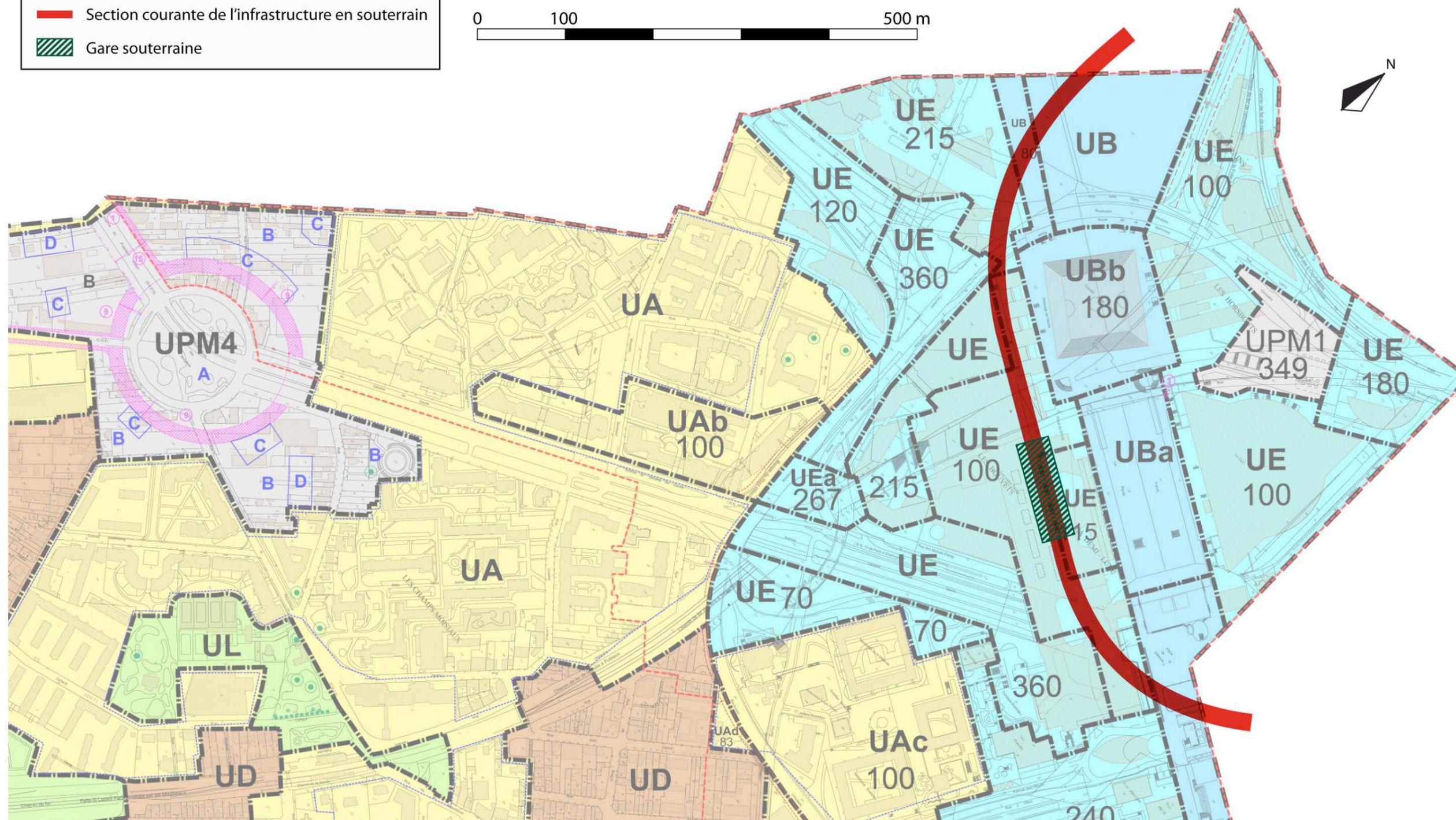
Toutefois, le projet sur la commune étant intégralement en souterrain, seule une servitude imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol est à prendre en considération : le câble électrique souterrain à 63 KV (EDF).

Un périmètre de prévention des risques de mouvement de terrain liés aux anciennes carrières est arrêté sur la commune. La partie Est de l'infrastructure en souterrain, limitrophe avec la commune de Courbevoie tangente ce périmètre, sans en faire partie.

Les éléments 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.

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE PUTEAUX
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**

— Section courante de l'infrastructure en souterrain
 Gare souterraine



*Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.
L'extrait de plan a été actualisé pour tenir compte de la modification simplifiée du 31 mars 2015 et des échanges survenus avec la collectivité lors de la réunion d'examen conjoint.*

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'orientation n°10 du PADD « *S'approprier la Défense et l'humaniser* » prend en compte le Plan du Renouveau acté par l'Etat en 2007 qui fixe des objectifs pour le quartier de La Défense. Parmi ses objectifs figure la « *modernisation et le renforcement des transports en commun, notamment de proximité* ».

Ainsi, même si le projet n'est pas explicitement mentionné dans cette orientation, les objectifs de développement du secteur de La Défense laissent toute la place nécessaire à cette future infrastructure.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause le PADD de la ville de PUTEAUX. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Le PLU en vigueur de la ville de PUTEAUX ne comporte pas d'Orientations Particulières d'Aménagement.

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 de PUTEAUX 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 insérer un exposé des motifs des changements apportés.**
- **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.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Les 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* ». Toutefois, le PLU de PUTEAUX en donne une définition suffisamment large prenant notamment en compte certains aspects du projet (réseaux de transports) pour que le réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exposé des motifs des changements apportés est inséré dans le document, à la fin du chapitre « *PARTIE 4 – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET JUSTIFICATION DES REGLES* » :

3.3 mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la ligne 15 Ouest du Réseau de transport public du Grand Paris : exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

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 articles du règlement 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 à 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.

4.3.3 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 les éléments de projet (notamment l'escalier d'accès à la gare souterraine de « La Défense »), 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 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 ».

4.3.3.1 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 souterraine de « La Défense » et uniquement soumises à déclaration).

4.3.3.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 6, 7, 9 et 13

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 constitue notamment l'accès à la gare souterraine et la gare souterraine elle-même.**

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 quatre articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

- **Pour les articles 6 et 7**, il s'agira d'adapter, dans le respect des obligations réglementaires¹, 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 souterraines d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette, devront être adaptées.

4.3.3.3 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** : Les éléments de projet pourront 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.

Pour les **gares**, il convient de rappeler que :

- Elles intégreront 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 de la gare, 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).

¹ 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	
<p>Une définition figure dans l'annexe A « Définitions » du règlement :</p> <p>« <i>CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)</i> :</p> <p>Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <p>- (...)</p> <p>- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs, ...) ; »</p> <p>Cette définition est suffisamment large et prend en compte certains aspects du projet (réseaux de transports) pour que le projet du réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.</p>	/
Zone UE	
<p>Les articles UE 1, 2, 7, 9, 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UE 6 indique :</p> <p>« 6.1 La partie de la Dalle* du centre d'affaires de La Défense appartenant au domaine public est considérée comme une voie ou une emprise publique au sens du présent article. En conséquence, les règles d'implantations s'appliquant au niveau dalle* sont celles figurant ci-dessous.</p> <p>6.2 Les constructions pourront s'implanter, soit en limite de voie, ou en limite d'emprise publique, existante, modifiée ou à créer, soit en retrait celles-ci. En cas de retrait, celui-ci sera d'au moins 4 mètres par rapport l'alignement actuel ou projeté ou de l'emprise publique.</p> <p>6.3 Des retraits ponctuels sur la façade, inférieurs à 4 mètres sont autorisés à condition de ne représenter qu'un maximum de 20 % du linéaire total.</p> <p>6.4 Les constructions situées en dessous du niveau Dalle* ou en sous-sol sont autorisées en limite des voies et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.</p> <p>6.5 En cas d'implantation édifiée en surplomb des voies et emprises publiques, celle-ci doit être située au moins à 5 mètres au dessus des voies ou emprises surplombées, sans pouvoir excéder 5 mètres de profondeur de saillie sur le boulevard des Bouvets, le boulevard Kupka et le Pont Picasso. »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UE 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des éléments de projet. Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p>« <u>6.6 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>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UB	
<p>Les articles UB 1, 6, 9, 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UB 1* interdit :</p> <p>« <i>Toutes les constructions non visées à l'article UB2.</i> »</p> <p>Cette disposition interdit les occupations et installations qui ne sont pas soumises à condition à l'article UB 2. Il convient donc de se reporter à ce second article.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
<p>L'article UB 2* autorise sous conditions :</p> <p>« <i>2.1 Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises [...]</i></p> <p><i>2.2 L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes [...].</i></p> <p><i>2.3 Les constructions à destinations de commerces et d'artisanats, dont la superficie unitaire est inférieure ou égale à 300 m² SDP, hors réserves. En secteurs UBa et UBb, cette superficie unitaire peut être portée à 1 000 m² SDP, hors réserve.</i></p> <p><i>2.4 La démolition / reconstruction et l'extension des constructions existantes à destination de bureaux est autorisée.</i></p> <p><i>2.5 En secteur UBa délimité graphiquement au plan de zonage, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées en infrastructure ou sur Dalle*.</i></p> <p><i>2.6 En secteur UBb, délimité graphiquement au plan de zonage, sont autorisées les changements de destinations des bâtiments existants en Hôtels, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou commerces. »</i></p> <p>L'article UB 2 n'autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que dans le secteur UBa. Or, la section en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris traverse à deux reprises la zone UB proprement dite. De fait, le libellé en vigueur de l'article UB 2 n'autorise pas le projet en zone UB.</p> <p>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>L'article UB 2 est complété de la manière suivante :</p> <p>« <u><i>2.5 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</i></u> »</p>

* Les textes des articles UB 1 et UB 2 ont été actualisés pour tenir compte de la modification simplifiée du 31 mars 2015 et des échanges survenus avec la collectivité lors de la réunion d'examen conjoint.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UB (suite)	
<p>L'article UB 7 indique :</p> <p>« <i>NOTA Cas général : la limite séparative est la limite entre deux unités foncières contigües ayant des propriétaires différents.</i></p> <p><i>Dans la zone UB, la définition de la limite séparative est différente selon que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>la construction est édifiée sur un terrain ayant fait l'objet d'une division foncière,</i> - <i>la construction est édifiée suite à une division en volumes.</i> <p><i>Dans le premier cas, celui d'une division foncière, la définition énoncée dans le cas général ci-avant s'applique.</i></p> <p><i>Dans le second cas, celui d'une division en volumes, la limite séparative est constituée par la limite extérieure du volume de la construction ou, le cas échéant, du volume comprenant les abords de la construction.</i></p> <p><i>7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait des limites séparatives d'au moins 2 mètres. »</i></p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UB 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des éléments de projet. Il convient donc de les adapter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p>« <u><i>7.2 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.</i></u> »</p>

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 Puteaux

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 31 janvier 2013 (Projet EOLE)
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2015*

3.2 Les dispositions graphiques

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions graphiques particulières reportées directement sur le plan de zonage conformément aux dispositions prévues par l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme.

Pour assurer une parfaite lisibilité du document graphique général et l'application de l'ensemble des règles édictées dans le P.L.U., certaines de ces dispositions apparaissent sur des documents graphiques spécifiques joints dans le dossier de l'urbanisme local. C'est le cas pour les dispositions applicables à l'intérieur des différentes zones de plan de masse (UMP1 à UPM4).

✓ Les emplacements réservés

Conformément à l'article L 123-1 (alinéa 8) du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son P.L.U., les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

La liste de ces emplacements repérés sur le plan de zonage par des trames spécifiques selon qu'il s'agisse d'emplacements destinés à la réalisation d'opération de voirie ou d'aménagement de nouveaux équipements figure dans l'annexe E du règlement du P.L.U.

Au total, le P.L.U. de Puteaux comprend 16 emplacements réservés dont 14 pour des opérations portant sur des voies et ouvrages publics pour une surface totale d'environ 21 045 m². S'y ajoute un emplacement pour l'aménagement d'un espace vert dans l'îlot République - Edouard Vaillant - Ancien Marché (surface de 1 014 m²).

La majeure partie de ces emplacements est au bénéfice de la Ville de Puteaux. On notera cependant que trois autres organismes ou collectivités sont bénéficiaires d'emplacements délimités dans le P.L.U. de Puteaux : le S.T.I.F. (pour l'emplacement n°1), le CG92 (pour les emplacements n°2 et 15, et la RATP (pour l'emplacement n°3).

Outre leur destination et leurs bénéficiaires, cette liste indique pour chacun d'entre eux leur superficie (exprimée en m²).

Il est important de rappeler que l'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Le tableau récapitulatif joint ci-après permet de prendre connaissance de l'évolution de cette liste lors du passage au P.L.U.

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Puteaux

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 31 janvier 2013 (Projet EOLE)
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2015*

3.2 Les dispositions graphiques

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions graphiques particulières reportées directement sur le plan de zonage conformément aux dispositions prévues par l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme.

Pour assurer une parfaite lisibilité du document graphique général et l'application de l'ensemble des règles édictées dans le P.L.U., certaines de ces dispositions apparaissent sur des documents graphiques spécifiques joints dans le dossier du d'urbanisme local. C'est le cas pour les dispositions applicables à l'intérieur des différentes zones de plan de masse (UMP1 à UPM4).

✓ Les emplacements réservés

Conformément à l'article L 123-1 (alinéa 8) du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son P.L.U., les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

La liste de ces emplacements repérés sur le plan de zonage par des trames spécifiques selon qu'il s'agisse d'emplacements destinés à la réalisation d'opération de voirie ou d'aménagement de nouveaux équipements figure dans l'annexe E du règlement du P.L.U.

Au total, le P.L.U. de Puteaux comprend 16 emplacements réservés dont 14 pour des opérations portant sur des voies et ouvrages publics pour une surface totale d'environ 21 045 m². S'y ajoute un emplacement pour l'aménagement d'un espace vert dans l'îlot République - Edouard Vaillant - Ancien Marché (surface de 1 014 m²).

La majeure partie de ces emplacements est au bénéfice de la Ville de Puteaux. On notera cependant que trois autres organismes ou collectivités sont bénéficiaires d'emplacements délimités dans le P.L.U. de Puteaux : le S.T.I.F. (pour l'emplacement n°1), le CG92 (pour les emplacements n°2 et 15, et la RATP (pour l'emplacement n°3).

Outre leur destination et leurs bénéficiaires, cette liste indique pour chacun d'entre eux leur superficie (exprimée en m²).

Il est important de rappeler que l'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Le tableau récapitulatif joint ci-après permet de prendre connaissance de l'évolution de cette liste lors du passage au P.L.U.

3.3 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la ligne 15 Ouest du Réseau de transport public du Grand Paris : exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

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 articles du règlement 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 à 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.

B1. Règlement d'urbanisme
Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Puteaux

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 31 janvier 2013 (Projet EOLE)
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2015*

CHAPITRE 3 : ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre une grande partie du quartier de La Défense, à vocation principale de bureaux comprenant des tours de grandes hauteurs sur dalle ainsi que des immeubles d'habitation, des commerces et des équipements.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, exception faite de celles réalisées en infrastructure ou sous Dalle*.
- 1.4 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles L.443-1 à L.443-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R.111-42 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou nécessaires au fonctionnement du service public (réseaux enterrés).
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, de matériel ou de matériaux de quelque nature que ce soit, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, la transformation de matériaux de récupération et constructions provisoires ou mobiles, sauf si celles-ci sont liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'une construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Pour toutes les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, leur implantation, aménagement ou extension est autorisé aux conditions suivantes :
 - Soit :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que les nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux, etc.) et dangers (risques d'incendie, explosion, etc.) puissent être prévenus et évités de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone sans dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 ACCES

- 3.1.1 Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée carrossable. Cet accès doit être aménagé :
 - Soit directement en façade sur rue
 - Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - Soit par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - Soit depuis une emprise publique (Dalle*)
- 3.1.2 Cette voie doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
- 3.1.3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.4 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
- 3.1.5 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut-être autorisée sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.1.6 Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules et aménagés pour assurer la sécurité et la commodité des personnes à mobilité réduite.

3.2 VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.2.3 La création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes au public doit respecter les prescriptions relatives à leur accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux et raccordements devront être enterrés.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- *La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (arrêté du 21 août 2008)*
- *Le contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, de récupération des eaux de pluie ainsi que des ouvrages de prélèvement, puits et forages (arrêté du 17 décembre 2008 et circulaire du 9 novembre 2009)*
- *L'article 3.4 du contrat de délégation de service public de production et de distribution d'eau potable*
- *Les articles 18 et 21 du règlement du service du Syndicat des eaux d'Ile-de-France.*

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec l'accord des autorités compétentes.
- 4.2.2 Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches. Un ouvrage appelé « boîte de rangement » ou « regard de façade » devra être placé sous le domaine public de préférence pour la nécessité de contrôle et d'entretien du branchement (article 5 du Règlement communal d'assainissement).
- 4.2.3 EAUX USEES
- L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
 - Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.4 EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal d'assainissement et au règlement départemental des Hauts-de-Seine. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration..) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

4.3 ELECTRICITE – GAZ – TELECOMMUNICATIONS – RESEAUX CABLES

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

4.4 DECHETS – ORDURES MENAGERES

- 4.4.1 Toute nouvelle construction doit être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La partie de la Dalle* du centre d'affaires de La Défense appartenant au domaine public est considérée comme une voie ou une emprise publique au sens du présent article. En conséquence, les règles d'implantations s'appliquant au niveau dalle* sont celles figurant ci-dessous.
- 6.2 Les constructions pourront s'implanter, soit en limite de voie, ou en limite d'emprise publique, existante, modifiée ou à créer, soit en retrait celles-ci. En cas de retrait, celui-ci sera d'au moins 4 mètres par rapport l'alignement actuel ou projeté ou de l'emprise publique.
- 6.3 Des retraits ponctuels sur la façade, inférieurs à 4 mètres sont autorisés à condition de ne représenter qu'un maximum de 20 % du linéaire total.
- 6.4 Les constructions situées en dessous du niveau Dalle* ou en sous-sol sont autorisées en limite des voies et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

- 6.5 En cas d'implantation édifiée en surplomb des voies et emprises publiques, celle-ci doit être située au moins à 5 mètres au-dessus des voies ou emprises surplombées, sans pouvoir excéder 5 mètres de profondeur de saillie sur le boulevard des Bouvets, le boulevard Kupka et le Pont Picasso.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NOTA *Cas général* : la limite séparative est la limite entre deux unités foncières contigües ayant des propriétaires différents.

Dans la zone UE, la définition de la limite séparative est différente selon que :

- la construction est édifiée sur un terrain ayant fait l'objet d'une division foncière,
- la construction est édifiée suite à une division en volumes.

Dans le premier cas, celui d'une division foncière, la définition énoncée dans le cas général ci-avant s'applique.

Dans le second cas, celui d'une division en volumes, la limite séparative est constituée par la limite extérieure du volume de la construction ou, le cas échéant, du volume comprenant les abords de la construction. »

- 7.1 Toute construction peut s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.
- 7.2 En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 8 mètres, pour les constructions situées sur Dalle* et 1 mètre en cas de constructions situées sous la Dalle*.
- 7.3 Pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif implantées en retrait des limites, celui-ci ne peut être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou sur Dalle* est autorisée, à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement la séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est définie en référence à une cote exprimée par rapport au Nivellement Général de la France (NGF).

10.2 REGLES GENERALES

Les hauteurs maximales des constructions, exprimée en cotes NGF, sont indiquées au plan de zonage et sont délimitées par secteurs. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus (antennes, mats, etc.).

10.3 REGLES PARTICULIERES

En secteur UEa, délimité au plan de zonage, la hauteur maximale des nouvelles constructions exprimée en NGF peut être dépassée d'une hauteur supplémentaire de 20 mètres au maximum, pour permettre la réalisation d'un élément architectural, à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ni à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 FACADES

11.1.1 Les façades et les pignons doivent être composés de matériaux nobles (aspect pierre, verre, métal, etc.). Les dispositifs de murs végétalisées sont autorisés.

11.1.2 Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc.).
- Toute installation réalisée avec des moyens précaires ou dits « de fortune ».
- Les matériaux susceptibles d'occasionner un réfléchissement ou une gêne anormale pour le voisinage.

11.1.3 Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur, que ce soit au niveau des matériaux (aspect bois, métal laqué..) que de par son écriture architecturale.

11.1.4 Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf cas d'impossibilité technique), en prenant en compte en particulier les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

11.2 TOITURES

11.2.1 Un soin particulier est demandé pour toutes les toitures considérées comme une cinquième façade quelle que soit leur attitude. Sont donc notamment interdits les aspects tôle ondulée, onduline, fibrociment, papier goudronné, béton peint, shingle et de tous autres matériaux synthétiques.

11.2.2 Les panneaux solaires ainsi que les éléments de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que ceux-ci soient non-réfléchissants et intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

11.2.5 Les édicules et accessoires à caractère technique (caisson de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseurs, etc...),

Pour les toitures à pentes :

Ils sont intégrés au volume général de la construction

Pour les toitures terrasses :

- Ils sont regroupés de manière homogène
- Ils sont implantés en retrait de 2 mètre minimum par rapport aux façades.
- Leur hauteur ne dépasse pas le niveau fini de la terrasse de plus de 2,50 mètres afin d'en limiter l'impact visuel.
- Leur traitement doit se faire en harmonie avec la construction (couleurs, matériaux...) ou être partiellement ou totalement végétalisée.

11.2.6 Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées obligatoirement en toiture et en retrait des façades d'au moins 2 mètres.

11.3 REGLES PARTICULIERES

11.3.1 Les conduits (de cheminées, de fumée, d'aération, de ventilation et d'extraction) relèvent du code de la construction et de l'habitation, de l'arrêté du 22 octobre 1969 et du règlement sanitaire départemental.

Ces équipements sont traités en harmonie avec les façades de la construction et doivent être au maximum intégrés noyaux des nouvelles constructions.

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

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

12.1 REGLES GENERALES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions et installations nouvelles destinées au commerce et à l'artisanat, des aires de stationnement, de manœuvre, de chargement et de déchargement des véhicules lourds de livraison doivent être prévues hors emprises publiques.

12.1.2 Pour toute construction, les stationnements sont réalisés dans le volume de la construction, en sous-sol ou sous dalle.

12.1.3 Aucune place de stationnement ne peut être supprimée à moins de respecter les règles de l'article 12.1.

12.1.4 Pour les constructions d'habitation dont les surfaces de planchers totales sont inférieures ou égales à 1000 m² SDP, il n'est pas imposé de règles en matière de stationnement des véhicules et 2 roues motorisées.

12.1.5 Tableau de répartition par type de construction et installation :

DESTINATION ET NATURE DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACE
Habitation (SDP > 1000 m²): <ul style="list-style-type: none"> • logement >25 m² • logement ≤25 m² 	1 place/logement Aucune place
Hébergement hôtelier : <ul style="list-style-type: none"> • par chambre 	1 place/10 chambres
Bureaux :	8% de la SDP Dont 5% de la superficie totale affectée au stationnement pour les 2 roues (vélos et motos)
Commerces > 2 000 m² : <ul style="list-style-type: none"> • par tranche de 100 m² de SDP 	1
Artisanat > 2 000 m² : <ul style="list-style-type: none"> • par tranche de 100 m² de SDP 	1

- Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-dessus est, en cas de décimale supérieure ou égale à 5, arrondi à l'unité supérieure.
- Il est exigé une place pour chacune des tranches qu'elle soit entière ou partielle.
- Lorsque les places sont données pourcentage de la SDP, leur nombre résulte de la division de la surface par 28 m².

NOTA ALIMENTATION POUR VEHICULES RECHARGEABLES

L'équipement de dispositifs de raccordement techniques nécessaires à l'alimentation de prises de recharges pour les véhicules électriques ou hybrides permettant un comptage individuel est obligatoire pour certaines nouvelles constructions dotées de places de stationnement énoncées à l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation

12.1.6 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 2% (5% pour les programmes de logements) de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR). Ces places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 3,30 m
- Longueur : 5,00 m

Celles-ci pourront être associées 2 à 2 avec une largeur de dégagement latérale commune d'au minimum 0,80 m.

- 12.1.7 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, le stationnement des motocyclettes doit représenter au minimum 1 % de la SDP et se situer en sous-sol, soit sur des emplacements spécifiques, soit en combinaison des stationnements automobiles.
- 12.1.8 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Ces locaux doivent représenter au total une surface de 1% minimum de la SDP de la construction.

12.2 REGLES PARTICULIERES

12.2.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire peut être autorisé à solliciter l'application de l'article L.123.1.12 du Code de l'Urbanisme ou à verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des articles L.332.7.1 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 REGLES GENERALES

13.1.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé.

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

13.1.5 Tout projet d'implantation au niveau Dalle* entraîne l'obligation de traiter des espaces paysagers comme suit :

- Les dalles créées par les constructions nouvelles doivent être végétalisées pour au moins 20 % de leur superficie, déduction faite des voies dédiées aux véhicules de sécurité, d'incendie et de secours.
- Les espaces libres* à aménager sur les dalles* existantes seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle*. Ils devront bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations des surfaces « couvre-sol » et des revêtements de sols soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons).

13.2 REGLES PARTICULIERES

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

CHAPITRE 4 : ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone représentant l'axe historique de Paris-La Défense.

Cette zone comporte 2 secteurs particuliers :

- Un secteur UBa correspondant au parvis de La Défense, entre le Centre Commercial des Quatre Temps et le CNIT.
- Un secteur UBb correspondant à la Grande Arche et ses abords immédiats

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes les constructions non visées à l'article UB2.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause.
- 2.3 Les constructions à destinations de commerces et d'artisanats, dont la superficie unitaire est inférieure ou égale à 300 m² SDP, hors réserves. En secteurs UBa et UBb, cette superficie unitaire peut être portée à 1 000 m² SDP, hors réserve.
- 2.4 La démolition / reconstruction et l'extension des constructions existantes à destination de bureaux est autorisée.
- 2.5 En secteur UBa délimité graphiquement au plan de zonage, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées en infrastructure ou sur Dalle*.
- 2.6 En secteur UBb, délimité graphiquement au plan de zonage, sont autorisées les changements de destinations des bâtiments existants en Hôtels, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou commerces.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIES

- 3.1 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux et raccordements devront être enterrés.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- *La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (arrêté du 21 août 2008)*
- *Le contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, de récupération des eaux de pluie ainsi que des ouvrages de prélèvement, puits et forages (arrêté du 17 décembre 2008 et circulaire du 9 novembre 2009)*
- *L'article 3.4 du contrat de délégation de service public de production et de distribution d'eau potable*
- *Les articles 18 et 21 du règlement du service du Syndicat des eaux d'Ile-de-France.*

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec l'accord des autorités compétentes.

4.2.2 EAUX USEES

- L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parcs de stationnements doivent subir un traitement de débouillage et de déshuilage avant rejet dans le réseau collectif.

4.2.3 EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal d'assainissement et au règlement départemental des Hauts-de-Seine. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration..) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée à la taille et à la configuration du terrain.

4.3 ELECTRICITE – GAZ – TELECOMMUNICATIONS – RESEAUX CABLES

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

4.4 DECHETS – ORDURES MENAGERES

- 4.4.1 Toute nouvelle construction doit être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La partie de la Dalle* du centre d'affaires de La Défense appartenant au domaine public est considérée comme une voie ou une emprise publique au sens du présent article. En conséquence, les règles d'implantations s'appliquant au niveau dalle* sont celles figurant ci-dessous.
- 6.2 Les constructions sur Dalle*peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques d'au moins 1 mètre.
- 6.3 Les constructions sous Dalle*peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques d'au moins 0,5 mètre

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NOTA *Cas général*: la limite séparative est la limite entre deux unités foncières contiguës ayant des propriétaires différents.

Dans la zone UB, la définition de la limite séparative est différente selon que :

- la construction est édifée sur un terrain ayant fait l'objet d'une division foncière,
- la construction est édifée suite à une division en volumes.

Dans le premier cas, celui d'une division foncière, la définition énoncée dans le cas général ci-avant s'applique.

Dans le second cas, celui d'une division en volumes, la limite séparative est constituée par la limite extérieure du volume de la construction ou, le cas échéant, du volume comprenant les abords de la construction.

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait des limites séparatives d'au moins 2 mètres.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la plus courte distance mesurée normalement entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 8 mètres.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

- 10.1.1 La hauteur des constructions est définie :
- Soit comme une hauteur maximale (faîtage ou acrotère).
 - Soit en référence à une cote exprimée par rapport au Nivellement Général de la France (NGF).

10.2 REGLES GENERALES

10.2.1 La hauteur maximale des constructions et installations est limitée 10 m, mesurée à partir du niveau moyen fini de la Dalle* impactée par le projet jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus (antennes, mats, etc.)..

10.2.2 Dans le cas d'un terrain en pente le niveau de référence est la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas du terrain ou de la Dalle*impactée par le projet.

10.3 REGLES PARTICULIERES

Ne sont pas soumis à l'article UB10.2, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, ni les installations relevant d'œuvres d'art, ainsi que dans les secteurs délimités graphiquement au Plan de Zonage pour lesquels une limitation est fixée en cote NGF.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ni à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
 - l'harmonisation des couleurs.
- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot, de la rue ou du site.

11.1 FACADES

11.1.1 Pour les façades, l'aspect tôle ondulée est interdit.

11.1.2 Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings... destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents.

11.2 TOITURES

11.2.1 Un soin particulier est demandé pour toutes les toitures considérées comme une cinquième façade quelle que soit leur attitude. Sont donc notamment interdits les aspects tôle ondulée, onduline, fibrociment, papier goudronné, béton peint, shingle, « ... ».

11.2.2 Il pourra être admis une terrasse en tout ou partie de la toiture d'une construction neuve ou lors d'une extension, surélévation, réhabilitation d'un bâtiment existant ; si la terrasse est inaccessible, elle doit être entièrement végétalisée.

11.2.3. Pour les constructions neuves, les descentes d'eau pluviales devront être intégrées au volume de la construction et non apparentes sur la façade principale. Les chenaux seront intégrés dans une corniche ou tout autre élément de modénature ou de construction les rendant invisibles depuis la rue. Tout rejet direct des eaux de pluie depuis les balcons ou les terrasses est interdit, un dispositif de récupération de ces eaux dans les descentes verticales devra être prévu.

11.3 INSTALLATIONS TECHNIQUES

11.3.1 Equipements de transmission radioélectrique : ces équipements sont interdits en façade. Ils sont autorisés sur toiture :

- en cas de toiture à pente, en retrait des façades,

- en cas de toiture-terrasse, à condition d'être regroupés en un ensemble homogène et en retrait des façades d'au moins 2 mètres. Les installations nouvelles doivent constituer un ensemble homogène avec les équipements préexistants.

11.3.2 Autres installations techniques :

- Sur toiture à pente, les installations techniques doivent s'inscrire obligatoirement dans les combles, à l'exception des conduits de cheminée de fumée ou d'aération relevant de l'arrêté du 22 octobre 1969.
- Sur toiture-terrasse, seules sont autorisées les installations techniques imposées par la réglementation et/ou nécessaires à la commodité des usagers à condition que :
 - leur hauteur ne dépasse pas le niveau fini de la terrasse de plus de 3,50 mètres,
 - elles soient implantées en retrait des façades d'au moins 2 mètres,
 - elles soient regroupées en un volume homogène, traitées selon les prescriptions de l'alinéa 3 du présent article.

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

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 REGLES GENERALES

13.1.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

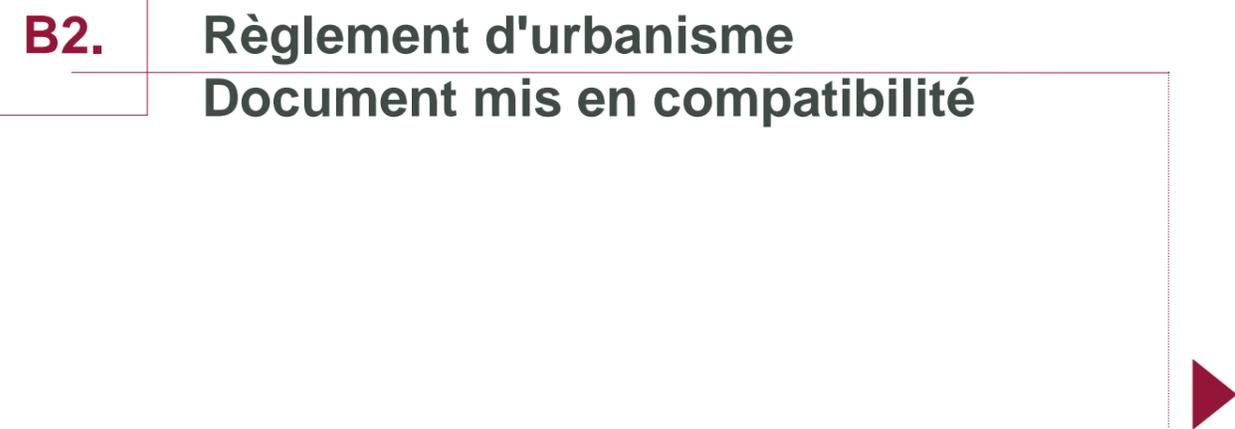
13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé.

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

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

B2. Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Puteaux

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 31 janvier 2013 (Projet EOLE)
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2015*

CHAPITRE 3 : ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre une grande partie du quartier de La Défense, à vocation principale de bureaux comprenant des tours de grandes hauteurs sur dalle ainsi que des immeubles d'habitation, des commerces et des équipements.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, exception faite de celles réalisées en infrastructure ou sous Dalle*.
- 1.4 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles L.443-1 à L.443-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R.111-42 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou nécessaires au fonctionnement du service public (réseaux enterrés).
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, de matériel ou de matériaux de quelque nature que ce soit, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, la transformation de matériaux de récupération et constructions provisoires ou mobiles, sauf si celles-ci sont liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'une construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Pour toutes les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, leur implantation, aménagement ou extension est autorisé aux conditions suivantes :
 - Soit :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que les nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux, etc.) et dangers (risques d'incendie, explosion, etc.) puissent être prévenus et évités de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone sans dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 ACCES

- 3.1.1 Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée carrossable. Cet accès doit être aménagé :
 - Soit directement en façade sur rue
 - Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
 - Soit par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - Soit depuis une emprise publique (Dalle*)
- 3.1.2 Cette voie doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 3,50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
- 3.1.3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 3.1.4 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
- 3.1.5 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut-être autorisée sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.1.6 Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules et aménagés pour assurer la sécurité et la commodité des personnes à mobilité réduite.

3.2 VOIRIE

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.2.3 La création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes au public doit respecter les prescriptions relatives à leur accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux et raccordements devront être enterrés.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (arrêté du 21 août 2008)
- Le contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, de récupération des eaux de pluie ainsi que des ouvrages de prélèvement, puits et forages (arrêté du 17 décembre 2008 et circulaire du 9 novembre 2009)
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public de production et de distribution d'eau potable
- Les articles 18 et 21 du règlement du service du Syndicat des eaux d'Ile-de-France.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec l'accord des autorités compétentes.
- 4.2.2 Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches. Un ouvrage appelé « boîte de rangement » ou « regard de façade » devra être placé sous le domaine public de préférence pour la nécessité de contrôle et d'entretien du branchement (article 5 du Règlement communal d'assainissement).

4.2.3 EAUX USEES

- L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.4 EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal d'assainissement et au règlement départemental des Hauts-de-Seine. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration..) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

4.3 ELECTRICITE – GAZ – TELECOMMUNICATIONS – RESEAUX CABLES

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

4.4 DECHETS – ORDURES MENAGERES

- 4.4.1 Toute nouvelle construction doit être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La partie de la Dalle* du centre d'affaires de La Défense appartenant au domaine public est considérée comme une voie ou une emprise publique au sens du présent article. En conséquence, les règles d'implantations s'appliquant au niveau dalle* sont celles figurant ci-dessous.
- 6.2 Les constructions pourront s'implanter, soit en limite de voie, ou en limite d'emprise publique, existante, modifiée ou à créer, soit en retrait celles-ci. En cas de retrait, celui-ci sera d'au moins 4 mètres par rapport l'alignement actuel ou projeté ou de l'emprise publique.
- 6.3 Des retraits ponctuels sur la façade, inférieurs à 4 mètres sont autorisés à condition de ne représenter qu'un maximum de 20 % du linéaire total.
- 6.4 Les constructions situées en dessous du niveau Dalle* ou en sous-sol sont autorisées en limite des voies et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6.5 En cas d'implantation édifiée en surplomb des voies et emprises publiques, celle-ci doit être située au moins à 5 mètres au-dessus des voies ou emprises surplombées, sans pouvoir excéder 5 mètres de profondeur de saillie sur le boulevard des Bouvets, le boulevard Kupka et le Pont Picasso.

6.6 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 UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NOTA *Cas général* : la limite séparative est la limite entre deux unités foncières contigües ayant des propriétaires différents.

Dans la zone UE, la définition de la limite séparative est différente selon que :

- la construction est édifiée sur un terrain ayant fait l'objet d'une division foncière,
- la construction est édifiée suite à une division en volumes.

Dans le premier cas, celui d'une division foncière, la définition énoncée dans le cas général ci-avant s'applique.

Dans le second cas, celui d'une division en volumes, la limite séparative est constituée par la limite extérieure du volume de la construction ou, le cas échéant, du volume comprenant les abords de la construction. »

- 7.1 Toute construction peut s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.
- 7.2 En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 8 mètres, pour les constructions situées sur Dalle* et 1 mètre en cas de constructions situées sous la Dalle*.
- 7.3 Pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif implantées en retrait des limites, celui-ci ne peut être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou sur Dalle* est autorisée, à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement la séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est définie en référence à une cote exprimée par rapport au Nivellement Général de la France (NGF).

10.2 REGLES GENERALES

Les hauteurs maximales des constructions, exprimée en cotes NGF, sont indiquées au plan de zonage et sont délimitées par secteurs. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus (antennes, mats, etc.).

10.3 REGLES PARTICULIERES

En secteur UEa, délimité au plan de zonage, la hauteur maximale des nouvelles constructions exprimée en NGF peut être dépassée d'une hauteur supplémentaire de 20 mètres au maximum, pour permettre la réalisation d'un élément architectural, à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ni à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 FACADES

11.1.1 Les façades et les pignons doivent être composés de matériaux nobles (aspect pierre, verre, métal, etc.). Les dispositifs de murs végétalisées sont autorisés.

11.1.2 Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc.).
- Toute installation réalisée avec des moyens précaires ou dits « de fortune ».
- Les matériaux susceptibles d'occasionner un réfléchissement ou une gêne anormale pour le voisinage.

11.1.3 Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur, que ce soit au niveau des matériaux (aspect bois, métal laqué..) que de par son écriture architecturale.

11.1.4 Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf cas d'impossibilité technique), en prenant en compte en particulier les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

11.2 TOITURES

11.2.1 Un soin particulier est demandé pour toutes les toitures considérées comme une cinquième façade quelle que soit leur attitude. Sont donc notamment interdits les aspects tôle ondulée, onduline, fibrociment, papier goudronné, béton peint, shingle et de tous autres matériaux synthétiques.

11.2.2 Les panneaux solaires ainsi que les éléments de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que ceux-ci soient non-réfléchissants et intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

11.2.5 Les édicules et accessoires à caractère technique (caisson de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseurs, etc...),

Pour les toitures à pentes :

Ils sont intégrés au volume général de la construction

Pour les toitures terrasses :

- Ils sont regroupés de manière homogène
- Ils sont implantés en retrait de 2 mètre minimum par rapport aux façades.
- Leur hauteur ne dépasse pas le niveau fini de la terrasse de plus de 2,50 mètres afin d'en limiter l'impact visuel.
- Leur traitement doit se faire en harmonie avec la construction (couleurs, matériaux...) ou être partiellement ou totalement végétalisée.

11.2.6 Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées obligatoirement en toiture et en retrait des façades d'au moins 2 mètres.

11.3 REGLES PARTICULIERES

11.3.1 Les conduits (de cheminées, de fumée, d'aération, de ventilation et d'extraction) relèvent du code de la construction et de l'habitation, de l'arrêté du 22 octobre 1969 et du règlement sanitaire départemental. Ces équipements sont traités en harmonie avec les façades de la construction et doivent être au maximum intégrés noyaux des nouvelles constructions.

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

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

12.1 REGLES GENERALES

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. Pour les constructions et installations nouvelles destinées au commerce et à l'artisanat, des aires de stationnement, de manœuvre, de chargement et de déchargement des véhicules lourds de livraison doivent être prévues hors emprises publiques.

12.1.2 Pour toute construction, les stationnements sont réalisés dans le volume de la construction, en sous-sol ou sous dalle.

12.1.3 Aucune place de stationnement ne peut être supprimée à moins de respecter les règles de l'article 12.1.

12.1.4 Pour les constructions d'habitation dont les surfaces de planchers totales sont inférieures ou égales à 1000 m² SDP, il n'est pas imposé de règles en matière de stationnement des véhicules et 2 roues motorisées.

12.1.5 Tableau de répartition par type de construction et installation :

DESTINATION ET NATURE DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACE
Habitation (SDP > 1000 m²): <ul style="list-style-type: none"> • logement >25 m² • logement ≤25 m² 	1 place/logement Aucune place
Hébergement hôtelier : <ul style="list-style-type: none"> • par chambre 	1 place/10 chambres
Bureaux :	8% de la SDP Dont 5% de la superficie totale affectée au stationnement pour les 2 roues (vélos et motos)
Commerces > 2 000 m² : <ul style="list-style-type: none"> • par tranche de 100 m² de SDP 	1
Artisanat > 2 000 m² : <ul style="list-style-type: none"> • par tranche de 100 m² de SDP 	1

- Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-dessus est, en cas de décimale supérieure ou égale à 5, arrondi à l'unité supérieure.
- Il est exigé une place pour chacune des tranches qu'elle soit entière ou partielle.
- Lorsque les places sont données pourcentage de la SDP, leur nombre résulte de la division de la surface par 28 m².

NOTA ALIMENTATION POUR VEHICULES RECHARGEABLES

L'équipement de dispositifs de raccordement techniques nécessaires à l'alimentation de prises de recharges pour les véhicules électriques ou hybrides permettant un comptage individuel est obligatoire pour certaines nouvelles constructions dotées de places de stationnement énoncées à l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation

12.1.6 Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 2% (5% pour les programmes de logements) de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduites (PMR). Ces places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 3,30 m
- Longueur : 5,00 m

Celles-ci pourront être associées 2 à 2 avec une largeur de dégagement latérale commune d'au minimum 0,80 m.

12.1.7 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, le stationnement des motocyclettes doit représenter au minimum 1 % de la SDP et se situer en sous-sol, soit sur des emplacements spécifiques, soit en combinaison des stationnements automobiles.

12.1.8 Pour toutes les constructions neuves d'habitation, des locaux fermés et spécifiques, pour entreposer les vélos et les poussettes doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Ces locaux doivent représenter au total une surface de 1% minimum de la SDP de la construction.

12.2 REGLES PARTICULIERES

12.2.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire peut être autorisé à solliciter l'application de l'article L.123.1.12 du Code de l'Urbanisme ou à verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des articles L.332.7.1 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 REGLES GENERALES

13.1.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé.

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

13.1.5 Tout projet d'implantation au niveau Dalle* entraîne l'obligation de traiter des espaces paysagers comme suit :

- Les dalles créées par les constructions nouvelles doivent être végétalisées pour au moins 20 % de leur superficie, déduction faite des voies dédiées aux véhicules de sécurité, d'incendie et de secours.
- Les espaces libres* à aménager sur les dalles* existantes seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle*. Ils devront bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations des surfaces « couvre-sol » et des revêtements de sols soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons).

13.2 REGLES PARTICULIERES

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

CHAPITRE 4 : ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone représentant l'axe historique de Paris-La Défense.

Cette zone comporte 2 secteurs particuliers :

- Un secteur UBa correspondant au parvis de La Défense, entre le Centre Commercial des Quatre Temps et le CNIT.
- Un secteur UBb correspondant à la Grande Arche et ses abords immédiats

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes les constructions non visées à l'article UB2.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause.
- 2.3 Les constructions à destinations de commerces et d'artisanats, dont la superficie unitaire est inférieure ou égale à 300 m² SDP, hors réserves. En secteurs UBa et UBb, cette superficie unitaire peut être portée à 1 000 m² SDP, hors réserve.
- 2.4 La démolition / reconstruction et l'extension des constructions existantes à destination de bureaux est autorisée.
- 2.5 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 2.6 En secteur UBa délimité graphiquement au plan de zonage, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées en infrastructure ou sur Dalle*.
- 2.7 En secteur UBb, délimité graphiquement au plan de zonage, sont autorisées les changements de destinations des bâtiments existants en Hôtels, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou commerces.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIES

- 3.1 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux et raccordements devront être enterrés.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (arrêté du 21 août 2008)
- Le contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, de récupération des eaux de pluie ainsi que des ouvrages de prélèvement, puits et forages (arrêté du 17 décembre 2008 et circulaire du 9 novembre 2009)
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public de production et de distribution d'eau potable
- Les articles 18 et 21 du règlement du service du Syndicat des eaux d'Ile-de-France.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2 Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec l'accord des autorités compétentes.
- 4.2.2 EAUX USEES
- L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
 - Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
 - Les eaux issues des parcs de stationnements doivent subir un traitement de débouillage et de déshuilage avant rejet dans le réseau collectif.

4.2.3 EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal d'assainissement et au règlement départemental des Hauts-de-Seine. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration..) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée à la taille et à la configuration du terrain.

4.3 ELECTRICITE – GAZ – TELECOMMUNICATIONS – RESEAUX CABLES

Les branchements privatifs de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur ou le lotisseur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

4.4 DECHETS – ORDURES MENAGERES

- 4.4.1 Toute nouvelle construction doit être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La partie de la Dalle* du centre d'affaires de La Défense appartenant au domaine public est considérée comme une voie ou une emprise publique au sens du présent article. En conséquence, les règles d'implantations s'appliquant au niveau dalle* sont celles figurant ci-dessous.
- 6.2 Les constructions sur Dalle*peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques d'au moins 1 mètre.
- 6.3 Les constructions sous Dalle*peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques d'au moins 0,5 mètre

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NOTA *Cas général* : la limite séparative est la limite entre deux unités foncières contiguës ayant des propriétaires différents.

Dans la zone UB, la définition de la limite séparative est différente selon que :

- la construction est édifée sur un terrain ayant fait l'objet d'une division foncière,
- la construction est édifée suite à une division en volumes.

Dans le premier cas, celui d'une division foncière, la définition énoncée dans le cas général ci-avant s'applique.

Dans le second cas, celui d'une division en volumes, la limite séparative est constituée par la limite extérieure du volume de la construction ou, le cas échéant, du volume comprenant les abords de la construction.

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait des limites séparatives d'au moins 2 mètres.

7.2 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 UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la plus courte distance mesurée normalement entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 8 mètres.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

- 10.1.1 La hauteur des constructions est définie :
- Soit comme une hauteur maximale (faitage ou acrotère).
 - Soit en référence à une cote exprimée par rapport au Nivellement Général de la France (NGF).

10.2 REGLES GENERALES

10.2.1 La hauteur maximale des constructions et installations est limitée 10 m, mesurée à partir du niveau moyen fini de la Dalle* impactée par le projet jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (faitage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus (antennes, mats, etc.).

10.2.2 Dans le cas d'un terrain en pente le niveau de référence est la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas du terrain ou de la Dalle*impactée par le projet.

10.3 REGLES PARTICULIERES

Ne sont pas soumis à l'article UB10.2, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, ni les installations relevant d'œuvres d'art, ainsi que dans les secteurs délimités graphiquement au Plan de Zonage pour lesquels une limitation est fixée en cote NGF.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ni à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
 - l'harmonisation des couleurs.
- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot, de la rue ou du site.

11.1 FACADES

11.1.1 Pour les façades, l'aspect tôle ondulée est interdit.

11.1.2 Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings... destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents.

11.2 TOITURES

11.2.1 Un soin particulier est demandé pour toutes les toitures considérées comme une cinquième façade quelle que soit leur attitude. Sont donc notamment interdits les aspects tôle ondulée, onduline, fibrociment, papier goudronné, béton peint, shingle, « ... ».

11.2.2 Il pourra être admis une terrasse en tout ou partie de la toiture d'une construction neuve ou lors d'une extension, surélévation, réhabilitation d'un bâtiment existant ; si la terrasse est inaccessible, elle doit être entièrement végétalisée.

11.2.3. Pour les constructions neuves, les descentes d'eau pluviales devront être intégrées au volume de la construction et non apparentes sur la façade principale. Les chenaux seront intégrés dans une corniche ou tout autre élément de modénature ou de construction les rendant invisibles depuis la rue. Tout rejet direct des eaux de pluie depuis les balcons ou les terrasses est interdit, un dispositif de récupération de ces eaux dans les descentes verticales devra être prévu.

11.3 INSTALLATIONS TECHNIQUES

11.3.1 Equipements de transmission radioélectrique : ces équipements sont interdits en façade. Ils sont autorisés sur toiture :

- en cas de toiture à pente, en retrait des façades,

- en cas de toiture-terrasse, à condition d'être regroupés en un ensemble homogène et en retrait des façades d'au moins 2 mètres.

Les installations nouvelles doivent constituer un ensemble homogène avec les équipements préexistants.

11.3.2 Autres installations techniques :

- Sur toiture à pente, les installations techniques doivent s'inscrire obligatoirement dans les combles, à l'exception des conduits de cheminée de fumée ou d'aération relevant de l'arrêté du 22 octobre 1969.
- Sur toiture-terrasse, seules sont autorisées les installations techniques imposées par la réglementation et/ou nécessaires à la commodité des usagers à condition que :
 - leur hauteur ne dépasse pas le niveau fini de la terrasse de plus de 3,50 mètres,
 - elles soient implantées en retrait des façades d'au moins 2 mètres,
 - elles soient regroupées en un volume homogène, traitées selon les prescriptions de l'alinéa 3 du présent article.

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

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 REGLES GENERALES

13.1.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant l'abattage d'arbres est autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé.

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

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.



Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr