NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

Société du Grand Paris

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 1.1.8

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gennevilliers

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 Gennevilliers 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 27
4.2.3 Les contraintes réglementaires 28
4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 28
4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement 29
4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné 29
4.3.1 Les principes retenus pour la mise en compatibilité 29
4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet 29
4.3.3 Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le projet 30
4.3.4 Evolutions du plan de zonage induites par le projet 31
4.3.5 Evolutions de la liste des emplacements réservés et des espaces verts existants à protéger induites par le projet 31
4.3.6 Evolutions du règlement induites par le projet 31

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune 43

A1. Extrait du rapport de présentation en vigueur
A2. Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité
B1. Extrait du PADD en vigueur
B2. Extrait du PADD mis en compatibilité
C1. Extrait du règlement en vigueur
C2. Extrait du règlement mis en compatibilité
D1. Extrait du zonage en vigueur
D2. Extrait du zonage mis en compatibilité
E1. Extrait des emplacements réservés et des espaces verts existants à protéger en vigueur
E2. Extrait des emplacements réservés et des espaces verts existants à protéger mis en compatibilité

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de GENNEVILLIERS, 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 1er 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 GENNEVILLIERS 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 GENNEVILLIERS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005.

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 25 mars 2015.

Ainsi, le document d'urbanisme de GENNEVILLIERS 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.

Nota : Une déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU est en cours d'élaboration. Ce document Ce document, sans lien avec le présent projet, devrait être approuvé en septembre 2015.

La ville de GENNEVILLIERS 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 textes[1], 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 GENEVILLIERS. **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 GENEVILLIERS. 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 GENNEVILLIERS avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait 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 GENNEVILLIERS.

[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 GENNEVILLIERS 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 du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), portant sur les éléments de la politique de la collectivité en matière d'aménagement qui pourraient interférer avec le projet et avoir pour effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse sa réalisation.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné 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 fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.
- Deux **listes des emplacements réservés et des espaces verts existants à protéger** : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Celle-ci fait apparaître les évolutions de surface et les numéros des parcelles cadastrales des emplacements réservés et des espaces verts existants à protéger impactés par le projet.

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.

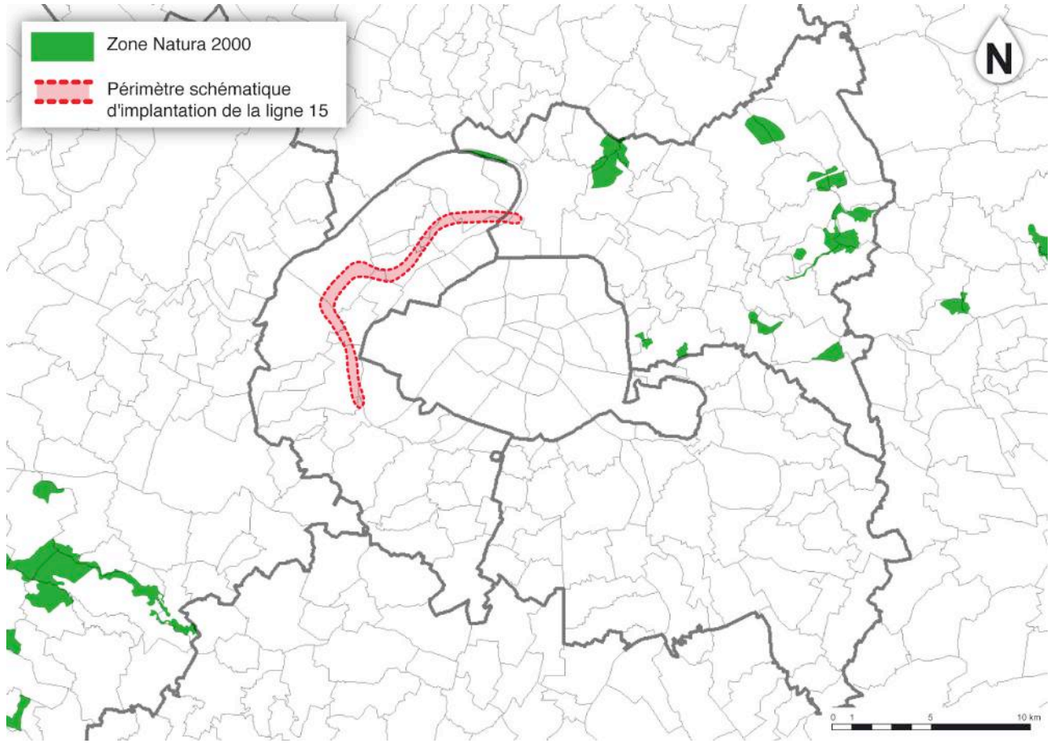
La commune de GENNEVILLIERS ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

A l'exception de la commune de L'Ile-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'Ile-Saint-Denis est concernée par l'implantation, dans son extrémité Nord-Ouest, du site Natura 2000 du Parc départemental de L'Ile-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'Ile-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 Ile 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 GENNEVILLIERS 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 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 GENNEVILLIERS 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 GENNEVILLIERS 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

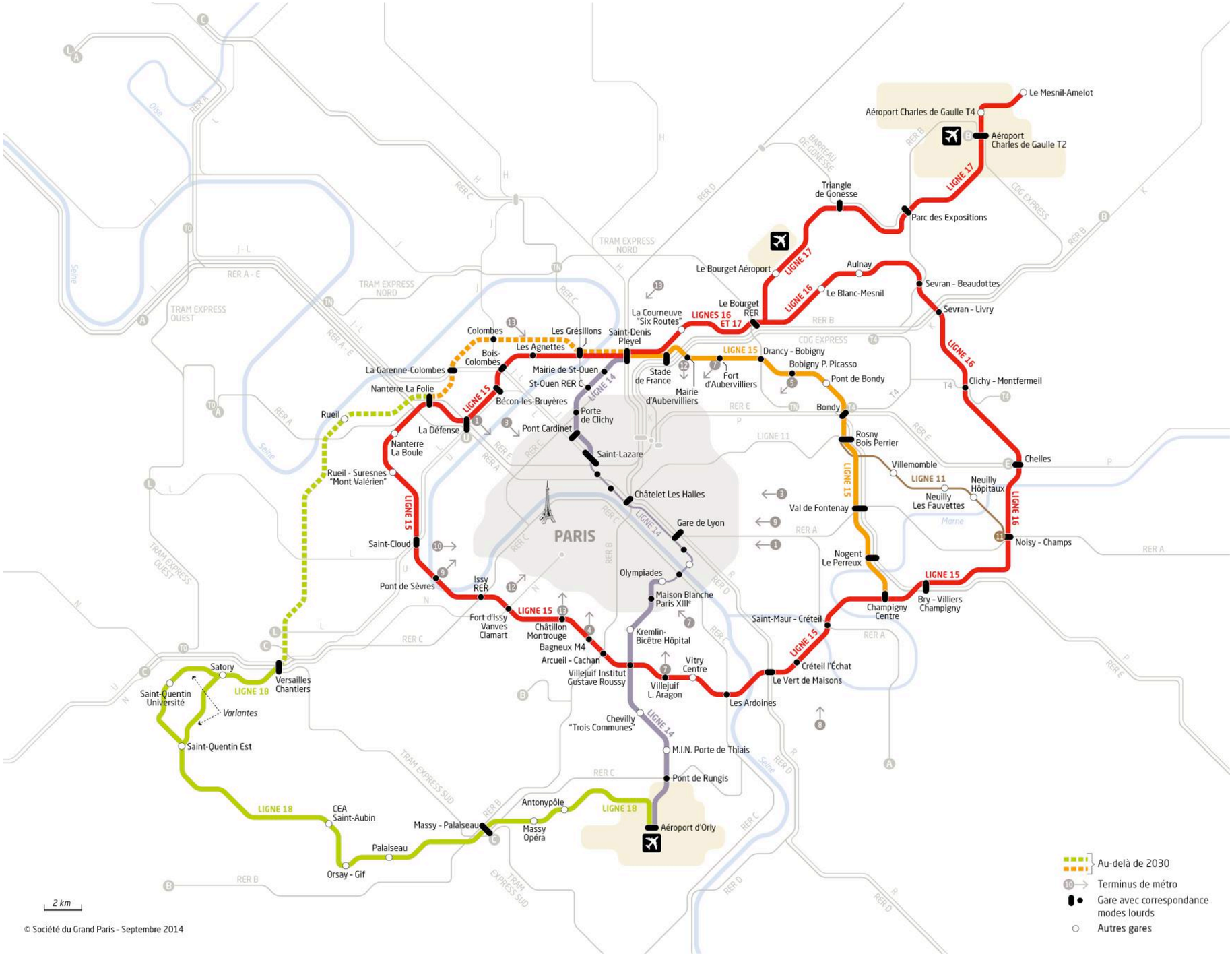
3.2.1 Le programme d'ensemble

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 :

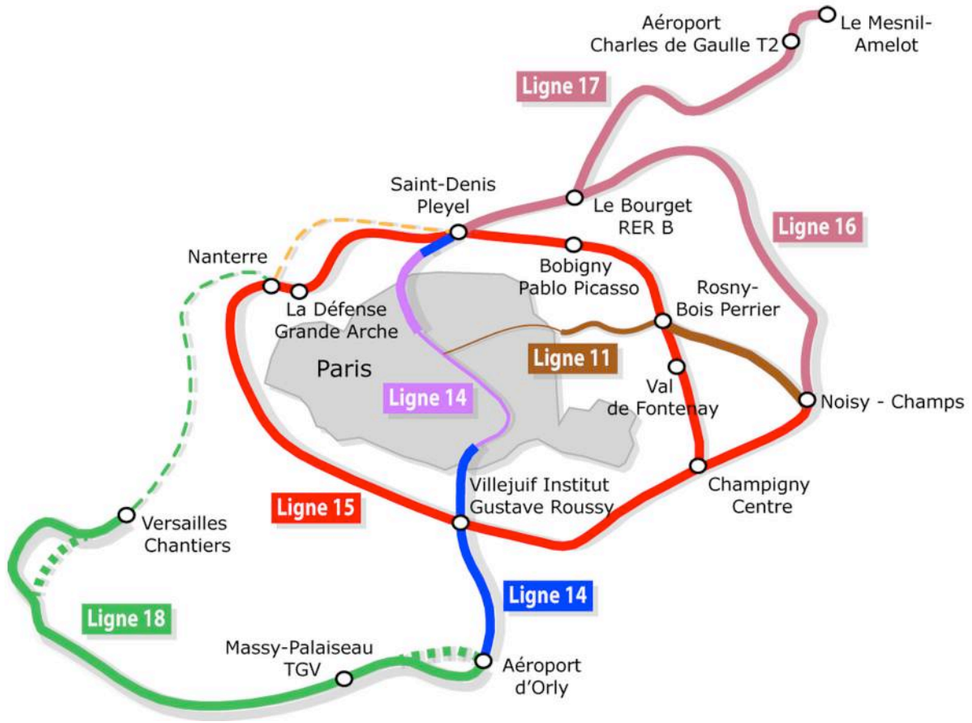
- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération 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 règlementaires définissant l'implantation de l'émergence de la gare dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

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

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. 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 m^2 en cas de circulation possible, 20 m^2 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 m^2, 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 Gennevilliers

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse le Sud du territoire communal, quartiers des Agnettes, Chandon-Brenu et des Grésillons, sur une longueur totale d'environ 3 km. Il présente les caractéristiques suivantes :

- La section courante de l'infrastructure en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris traverse tout d'abord le quartier des Agnettes puis la ZAC Chandon-République. Elle poursuit ensuite à travers le quartier des Grésillons et en particulier le Parc d'activités GVIO. Après un passage sur le territoire d'Asnières-sur-Seine, elle s'engage au Sud du quartier du Pont Saint-Ouen, où elle marque la fin du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel.

- Deux nouvelles gares : la première « Les Agnettes » permettra la desserte d'un environnement urbain déjà constitué et dense tout en assurant la correspondance avec la Ligne 13 du métro vers Paris. La seconde gare « Les Grésillons », connectée à la gare RER du même nom (ligne C), assurera la desserte d'un territoire sur lequel des programmes de développement urbain mixtes sont à l'étude.

L'implantation de trois ouvrages techniques annexes. Le premier est situé à l'intersection de la rue du 8 mai 1945 et de l'avenue Gabriel Péri dans le quartier des Agnettes, le deuxième se localise sur des terrains de la *« coulée verte »* à proximité de l'avenue Chandon, le troisième est situé au Sud du quartier du Pont de Saint-Ouen, près de la limite communale avec Asnières-sur-Seine.

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 GENNEVILLIERS 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 GENNEVILLIERS sur une longueur totale d'environ **3 km**.

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

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- D'autre part, par l'implantation de deux gares : la première (« Les Agnettes ») au niveau de la rue des Agnettes et Louis Calmel, la deuxième (« Les Grésillons ») se situe à proximité de la gare RER du même nom au Sud du parc d'activités, en limite communale avec Asnières-sur-Seine.
- Enfin, par l'implantation de trois ouvrages techniques annexes. Le premier est situé à l'intersection de la rue du 8 mai 1945 et de l'avenue Gabriel Péri dans le quartier les Agnettes, le deuxième se localise sur des terrains de la *« coulée verte »* à proximité de l'avenue Chandon, et le troisième est situé au Sud du quartier du Pont de Saint-Ouen, près de la limite communale avec Asnières-sur-Seine.

Le tracé est implanté sur six zones distinctes du PLU de la ville de GENNEVILLIERS : cinq zones urbaines et une zone naturelle.

Rappelons également qu'une partie de la section courante de l'infrastructure en souterrain concerne la Zone d'Aménagement Concerté *« Chandon-République »* créée à l'initiative de la Ville de GENNEVILLIERS et approuvée par délibération du Conseil Municipal du 6 février 2008.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, cette ZAC, intégrée dans le PLU, est régie par le règlement du secteur UAcr.

4.2.1.1 La zone UA et le secteur UAcr

La zone urbaine UA et son secteur UAcr est concernée à plusieurs titres par le projet :

- Par deux sections courantes de l'infrastructure en souterrain :
  - une section à l'Ouest du quartier des Agnettes,
  - puis une seconde section qui débute à l'Est du quartier des Agnettes et se poursuit à travers le secteur UAcr correspondant à la ZAC Chandon-République.
- Par l'émergence de gare « Les Agnettes » et son emprise souterraine au niveau de la rue des Agnettes et de la rue Louis Calmel.

Le Règlement d'Urbanisme précise à propos de la zone UA : *« il s'agit **des quartiers centraux et récents de la ville,** développés principalement autour du centre administratif et culturel, et structuré par la rue Gabriel Péri, la rue Louis Calmel et la partie Sud de la rue Henri Barbusse*.

*La zone UA comprend un secteur **UAcr** correspondant partiellement au périmètre de la **ZAC Chandon-République**. »*

4.2.1.2 La zone UB

La zone UB est concernée à double titre par le projet :

- D'une part, par trois sections courantes de l'infrastructure en souterrain. La première dans le quartier des Agnettes et les deux suivantes dans le quartier Chandon-Brenu au Nord-Ouest du quartier des Grésillons.
- D'autre part, par un ouvrage technique annexe dans le quartier des Agnettes, au croisement de l'Avenue Gabriel Péri et de la rue du 8 mai 1945.

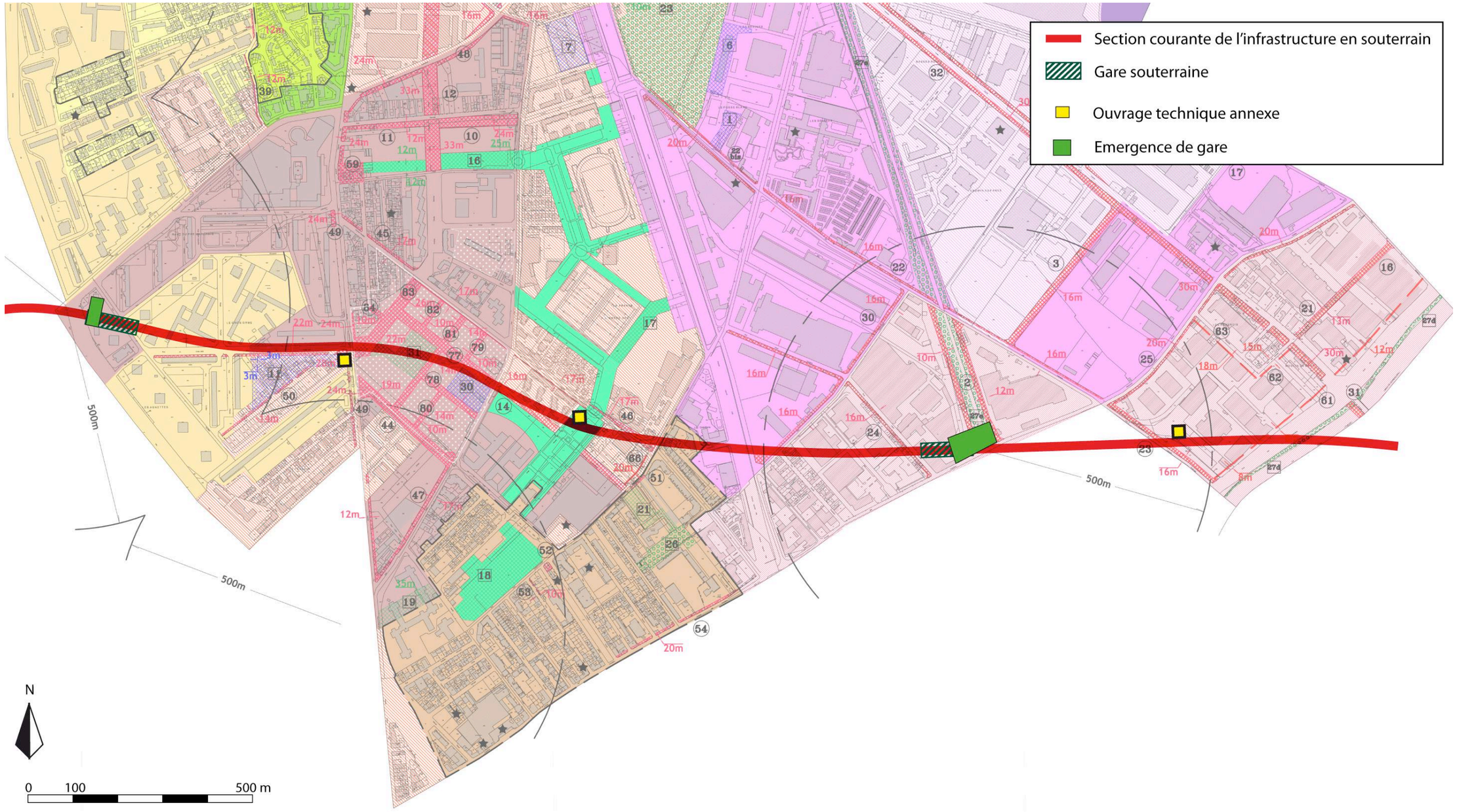
Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit de *« **quartiers centraux de la ville,** offrant une image de densité urbaine, par la diversité des fonctions, les formes et les volumes bâtis ».*

4.2.1.3 La zone UBG

Cette zone est concernée par une faible section en souterrain sur sa pointe Nord-Est.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UBG correspond *« **au quartier des Grésillons, au Sud de la commune.** Il s'agit d'un secteur en mutation depuis plusieurs années, et concerné par le passage de la coulée verte. »*

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



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

4.2.1.4 La zone UC

La zone urbaine UC dans le quartier les Agnettes est concernée à plusieurs titres par le projet :

- D'une part, par la section courante de l'infrastructure en souterrain traversant un secteur de grands ensembles.
- D'autre part, par l'emprise en souterrain de la gare « Les Agnettes », à l'Ouest de cette zone, au niveau de la rue des Agnettes.
- Enfin, par une autre partie de l'emprise souterraine de la gare « Les Agnettes », au Nord de la rue Louis Calmel.

Il s'agit selon le Règlement l'Urbanisme *« **des quartiers à dominante d'habitations collectives,** le plus souvent implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourées d'espaces verts et de stationnement. Le quartier comprend également des équipements et services aux habitants»*.

4.2.1.5 Les secteurs UEa et UEe de la zone UE

Cette zone est concernée pour les secteurs UEa et UEe au Sud de la commune :

- Une première section courante de l'infrastructure en souterrain traverse les secteurs UEe et UEa au Sud du Parc d'activités GVIO.
- Ce même secteur UEa est concerné par l'émergence gare « Les Grésillons » et son emprise souterraine à proximité de l'actuelle gare RER du même nom.
- Le secteur UEa dans le quartier Pont de Saint-Ouen est concerné par une courte section courante de l'infrastructure en souterrain et par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Dans le Règlement d'Urbanisme, il est indiqué qu'il s'agit *« **des quartiers à dominantes économiques.***

Le secteur UEa, correspondant à des secteurs aux densités possibles les plus importants, pour y permettre l'implantation des services aux entreprises et aux populations à proximité des gares et station de transport en commun performant. (…) ».

Il est précisé pour le secteur UEe *« les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres »*.

4.2.1.6 La zone N

Il s'agit de la seule **zone naturelle** du PLU de GENEVILLIERS. Le Règlement d'Urbanisme précise que cette *« zone correspond principalement au seul espace naturel majeur de la commune de Gennevilliers le parc des Chanteraines. (…) Cette zone comprend également l'extension projetée du parc des Chanteraines et **la Coulée verte** »*.

Le projet concerne uniquement la coulée verte au niveau de l'avenue Chandon. Elle est concernée par la section en souterrain et par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

L'infrastructure souterraine passe sous de nombreux emplacements réservés tous au bénéfice de la commune de GENNEVILLIERS, sans les remettre en cause. Il s'agit :

- De l'emplacement réservé n°14 dans le quartier les Grésillons qui a pour objet la création de *« nouvelles voiries de l'îlot « H » ».*
- Des emplacements réservés n°23 et 24 situés dans le quartier du secteur d'activité, ayant pour objet respectivement, l'élargissement de la rue des *« Caboeufs prolongée à 16 m »* et de la rue *« Vuillemin à 16 m »*.
- De l'emplacement réservé n°30, au niveau de l'intersection avec l'avenue Laurent Cély, avec pour objet l'élargissement de la *« rue Transversale à 16 m »*.
- De l'emplacement réservé n°46 qui concerne l'élargissement de l'avenue *« Chandon entre Debussy et Paul Vaillant Couturier à 17 m »* dans le quartier Chandon-Brenu.
- De trois emplacements réservés pour la création de nouvelle voirie, le n°77 *« rue Chenard et Walcker prolongé »,* le n°81 *« voie nouvelle entre les avenues Chandon et république »* et le n°83 *« avenue Claude Debussy prolongé »*.
- D'un emplacement réservé à vocation d'espace public et d'espace vert, le n°31 concernant un *« espace vert de la ZAC Chandon-République ».*
- D'un emplacement réservé n°30 à vocation d'équipement ayant pour objet *« Groupe scolaire et gymnase »* situé dans le quartier Chandon-Brenu.

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

Le projet en surface impacte également deux emplacements réservés. Il est donc nécessaire d'adapter l'emprise de ces emplacements réservés afin de permettre l'implantation d'un ouvrage technique annexe et du bâtiment de la gare *« Les Grésillons »* :

- **L'emplacement réservé n°2** dans le secteur d'activités qui a pour objet la création de *« deux voies parallèles SNCF Grésillons – Caboeufs »* au bénéfice de la commune de GENNEVILLIERS.
- **L'emplacement réservé n°49** ayant pour objet l'élargissement de l'avenue *« Gabriel Péri à 28 m »* au bénéfice de Conseil Général.

Ces deux évolutions d'emplacement réservé ne remettent pas en cause la réalisation des opérations portées par ces réservations, la réduction des surfaces des emplacements réservés concernant uniquement l'emprise des éléments du projet.

Enfin, le tracé traverse également les espaces verts existants protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme « Berge de Seine : Quai des Grésillons, Quai du Moulin de Cage » (référence 27d) et « Talus SNCF » (référence 27e). Une partie du « Talus SNCF » est concernée par l'émergence de la gare « Les Grésillons ».

4.2.3 Les contraintes réglementaires

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

- Monument historique inscrit et périmètre de protection de 500 m de rayon : centre sportif municipal de Saint-Ouen et bâtiment B situé sur l'Ile de Vannes sur la commune de L'Ile-Saint-Denis, inscrit en date du 23 avril 2007.
- Canalisation de gaz à haute pression en acier.
- Câble électrique souterrain à 63 kV.
- Câble électrique souterrain à 225 kV.
- Servitude concernant les transports par pipeline des hydrocarbures liquides.
- Zone de dégagement des aérodromes.
- Zone de protection radioélectrique.
- Câble PTT / TRN.
- Zone environnant le champ captant (voir article 23 de l'arrêté du 20 mars 1998).
- Servitudes relatives au chemin de fer.
- Plan d'alignement (n°56) de la rue Julien Mocquard à 10 et 12m approuvé le 11 mai 1968.
- Servitudes d'utilité publique concernant l'ancien terrain de la société ETG (arrêté préfectoral DRE n°2012-233 du 14 décembre 2012).

Toutefois, seules les servitudes imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain.

Néanmoins pour les émergences de gares et les ouvrages techniques annexes, les servitudes de surface sont également à prendre en compte.

Le projet est également concerné par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI) de la Seine approuvé le 9 janvier 2004. La zone inondable concerne le projet d'une part, au niveau du quartier des Agnettes (zone B – centre urbain) et d'autre part, au niveau des quartiers Grésillons-Est et Pont de Saint-Ouen (zone C – zone urbaine dense). Au niveau des quartiers Chandon-Brenu puis Grésillons-Ouest, le projet est concerné par les règles la zone hors submersion.

Enfin, le projet traverse des secteurs où sont définies des contraintes liées au **classement acoustiques des infrastructures de transports terrestres prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments** dans les secteurs affectés par le bruit en application de la loi bruit du 31 décembre 1992. Seules les émergences gares sont concernées par ces mesures :

- Pour l'émergence gare « Les Agnettes » : la RD 19 (rue des Bas) et la RD 11 (rue Louis Calmel) pour lesquelles la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est respectivement de 100 et 30 m.
- Pour l'émergence gare « Les Grésillons » : la ligne du RER C et la RD 9 (avenue des Grésillons) pour lesquelles la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est respectivement de 250 m et 30 m.

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.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'orientation générale II du PADD *« Mieux se déplacer en ville »* évoque les futurs projets de transports en commun à venir sur la commune de GENNEVILLIERS :

« L'amélioration des déplacements s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune :

- *En limite communale avec Asnières, prolongement de la ligne 13bis du métro jusqu'au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers et la réalisation de trois nouvelles stations.*
- *Prolongement de la ligne de tramway T1 Bobigny - Saint-Denis jusqu'à Asnières - Gennevilliers avec six stations desservant la commune.*
- *La constitution d'un pôle multi-modal (AGIII) à l'interconnexion des deux modes de transports en commun. »*

Toutefois, le projet de réseau de transport public du Grand Paris n'est pas cité dans cette liste.

Puis l'orientation 3 *« Favoriser l'usage des transports en commun et leurs conditions de circulation »* au sein de cette même orientation générale *« Mieux se déplacer en ville »* décline plusieurs actions en faveurs du transport collectif mise en œuvre par la commune de GENNEVILLIERS :

« Améliorer et développer l'offre de transport en commun pour réduire l'usage de la voiture est un des engagements majeurs de la ville pour permettre une mobilité sans exclusive de tous les gennevillois.

- *Aménagement de pôles d'échange multimodaux : en interconnexion métro/tramway/bus/RER C*
- *Agir en faveur d'un arrêt supplémentaire de la ligne C du RER à la hauteur de la rue des Petits Marais, pour desservir les territoires économiques existants et promis à développement*
- *Favoriser le projet de prolongement de la ligne de métro 13 bis jusqu'au Port avec la création d'une station terminus*
- *Mise en place d'aires de stationnement de rabattement aux pôles d'échanges multimodaux. »*

L'orientation 3 ne fait pas non plus mention du réseau de transport public du Grand Paris.

Par conséquent, il convient de mettre en compatibilité le PADD en y mentionnant de façon explicite le projet de réseau de transport public du Grand Paris. Cette évolution du document ne modifie pas l'économie générale du PADD.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Des orientations d'aménagement par secteurs sont définies sur le territoire de GENNEVILLIERS.

L'orientation *« I. Le secteur central »* vise notamment à la *« re-dynamisation du centre ville »* autour d'éléments constitutifs du centre tels que *« la future station de métro AGII »* ou *« les axes Calmel/Péri »*. Le projet de réseau de transport public du Grand Paris avec l'implantation de la gare « Les Agnettes » s'inscrit donc dans cet objectif et respectera cette orientation.

L'orientation *« IV. Le territoire économique »* a entre autre pour objectif de *« renforcer les conditions d'accès aux transports en commun et principalement aux pôles d'échanges »*. Par ailleurs, il est précisé que « la densification contrôlée autour des pôles d'échange permettra d'optimiser et de conforter ces lieux dans leur capacité d'alternative aux déplacements automobiles ». Au vu de ces objectifs, le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet pas en cause cette orientation.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris prend toute sa place dans les objectifs énoncés par ces deux orientations particulières d'aménagement.

Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de GENNEVILLIERS 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 au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de mentionner explicitement le projet.**
- **Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.**
- **L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin de réduire l'emprise de deux emplacements réservés et d'un élément protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme, pour permettre l'implantation des éléments de projet.**
- **L'adaptation du tableau des emplacements réservés et des espaces verts existants à protéger afin de modifier la superficie des éléments modifiés par le projet.**

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 »*. Le PLU de GENNEVILLIERS, dans les dispositions générales du règlement, autorise les ouvrages techniques dans toutes les zones du règlement, auxquels peuvent s'apparenter les ouvrages techniques annexes du projet puisque la liste d'exemples cités n'est pas close.

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 *« V – CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES ZONES DU PLU ET MOTIVATION DES REGLES »* :

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.*

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

*Les **documents graphiques** et le **règlement des zones** concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. : Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles 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'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.*

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

Le PADD de la Ville de GENNEVILLIERS n'intègre pas de manière spécifique le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

La deuxième grande orientation du PADD *« Mieux se déplacer en ville »* sera modifiée en deux point : d'une part, dans le texte introductif, d'autre part à l'orientation 3 *« Favoriser l'usage des transports en commun et leurs conditions de circulation »* afin de mentionner explicitement le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Les textes modifiés seront les suivants :

« L'amélioration des déplacements s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune :

- *En limite communale avec Asnières, prolongement de la ligne 13bis du métro jusqu'au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers et la réalisation de trois nouvelles stations.*

- *Prolongement de la ligne de tramway T1 Bobigny - Saint-Denis jusqu'à Asnières - Gennevilliers avec six stations desservant la commune.*

- *La constitution d'un pôle multi-modal (AGIII) à l'interconnexion des deux modes de transports en commun.*

- *Implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris entrainant la réalisation de deux gares : « Les Agnettes » et « Les Grésillons ».* »

« 3. Favoriser l'usage des transport en commun et leurs conditions de circulation

Améliorer et développer l'offre de transport en commun pour réduire l'usage de la voiture est un des engagements majeurs de la ville pour permettre une mobilité sans exclusive de tous les gennevillois.

- *Aménagement de pôles d'échange multimodaux : en interconnexion métro/tramway/bus/RER C*

- *Agir en faveur d'un arrêt supplémentaire de la ligne C du RER à la hauteur de la rue des Petits Marais, pour desservir les territoires économiques existants et promis à développement*

- *Favoriser le projet de prolongement de la ligne de métro 13 bis jusqu'au Port avec la création d'une station terminus*

- *Accompagner le projet de réseau de transport public du Grand Paris, plus particulièrement l'implantation des gares « Les Agnettes » et « Les Grésillons »*

- *Mise en place d'aires de stationnement de rabattement aux pôles d'échanges multimodaux. »*

L'évolution du PADD ne modifie pas substantiellement l'économie générale du PADD.

4.3.4 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Afin de permettre la réalisation des éléments de projet, il est nécessaire d'adapter l'emprise de deux emplacements réservés reportés au plan de zonage :

- L'emplacement réservé n°2 dans le secteur d'activités qui a pour objet la création de *« deux voies parallèles SNCF Grésillons – Caboeufs »* au bénéfice de la commune de GENNEVILLIERS. Cet emplacement réservé est réduit d'une surface d'environ 1 200 m^2.

- L'emplacement réservé n°49 ayant pour objet l'élargissement de l'avenue *« Gabriel Péri à 28 m »* au bénéfice de Conseil Général. L'emplacement réservé sera donc déclassé sur la parcelle AF 192 d'une superficie de 533 m^2 sur laquelle est implanté l'ouvrage technique annexe.

De même, il convient également d'adapter l'emprise du « talus SNCF », protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme. Cette protection est réduite d'une surface d'environ 1 900 m^2.

4.3.5 Evolutions de la liste des emplacements réservés et des espaces verts existants à protéger induites par le projet

Les tableaux des emplacements réservés et des espaces verts existants à protéger, reportés dans les annexes du règlement d'urbanisme du PLU, seront adaptés afin de mettre à jour les surfaces et les parcelles cadastrales concernées à l'occasion de la mise en compatibilité.

4.3.6 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 les 6 zones concernées par le projet :
  - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
  - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes[2], des émergences des gares « Les Agnettes » et « Les Grésillons » ou leurs emprises souterraines, 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 ».

4.3.6.1 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 les gares de « Les Agnettes » et « Les Grésillons » et uniquement soumises à déclaration).

4.3.6.2 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 sont les émergences des gares et les ouvrages techniques annexes**.

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

Les évolutions éventuelles de ces 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 réglementaires[3], les règles imposant des reculs inapplicables dès lors qu'il est nécessaire d'occuper toute la parcelle.

[2] *Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.*
[3] *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.*

- **Pour l'article 9**, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet de la règle du coefficient d'emprise au sol ou qu'il permette une emprise au sol de 100 % autorisant ainsi la construction nécessaire au projet à occuper la totalité de la parcelle.

- **Pour l'article 13**, les dispositions imposant un pourcentage minimum de surface du terrain à conserver ou à traiter en espaces verts, empêchant les gares et les ouvrages techniques annexes d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette, devront être adaptées.

4.3.6.3 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

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

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

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

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

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

  - Le bâtiment des voyageurs intégrera des locaux destinés au stationnement vélos. Mais, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare à l'occasion des études de réalisation, celui-ci ne sera pas nécessairement conforme aux chiffres indiqués par l'article.

  - Pour les véhicules et deux roues motorisés, le programme des gares prévoit que les places qui leur seront allouées seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, le cas échéant dans des ouvrages spécifiques, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site. Le dossier de DUP du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne les prend donc pas en compte directement. Il convenait donc de ne pas imposer de règles contraignantes aux gares dans ce domaine.

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

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
Aucune définition ne figure dans le règlement qui donne donc, par défaut, une acception large à la notion de *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »* (aucune mention dans l'annexe du règlement « lexique », ni dans les articles 1 et 2). **Compte tenu de sa nature, le projet peut donc être considéré sans restriction comme faisant partie des CINASPIC, dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.** Toutefois, le règlement comporte dans les dispositions générales un paragraphe concernant les ouvrages techniques : *« ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES* *Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, sauf dans les zones UP, correspondant à la Cité-Jardins. »* **Cette disposition autorise les ouvrages techniques dans toutes les zones du règlement, auxquels peuvent s'apparenter les ouvrages techniques annexes du projet puisque la liste d'exemples citée n'est pas close.**	/
Zone UA, secteur UAcr	
Les articles UA 1, 2, 6, 9, 10 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UA 7 indique notamment : *« 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement* *a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.* *b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.* *7.2 Par rapport aux limités séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) :* *Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les trois cas suivants :* *a. si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;* *b. si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m ;* *c. en secteur UAcr, pour des façades sans baie.* *7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :* *Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes : (…)* *Pour les façades ne comportant pas des baies principales :* *La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m. »* Les dispositions arrêtées par l'article UA 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Les Agnettes ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article (avant les notas) est la suivante :** *« 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. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UA, secteur UAcr (suite)	
L'article UA 12 indique notamment : *« 1. Surfaces de stationnement (…)* *- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40 % SDP (1)* *(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25 % de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)* *(…)* *4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50 % des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP et dans le secteur UAcr, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics. (…)* *6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :* *- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;* *- soit à solliciter l'application de l'article L.123.1.12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).* *7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées. (…)* *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés. »* Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) notamment concernant les normes de stationnement automobile et deux-roues. Il convient donc de les en exempter au titre des « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ». **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouveau tiret sera inséré dans la liste de l'alinéa 1 rédigée de la manière suivante :** *« - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40 % SDP (1)* *- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins. »*
Zone UB	
Les articles UB 1, 2, 9, 10 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UB 6 indique notamment : *« 1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.* *(…)* *Néanmoins, pour préserver l'esprit de son paysage urbain dense, les parcelles d'angle font l'objet d'une réglementation spécifique :* *- Pour les unités foncières de moins de 1 000 m², l'alignement par rapport à l'emprise publique n'est pas obligatoire.* *- Pour les unités foncières d'au moins 1 000 m², l'alignement par rapport à l'emprise publique est obligatoire sur l'une ou l'autre des limites avec la voie publique. »* Pour les parcelles d'angle d'au moins 1 000 m^2, les dispositions arrêtées par l'article UB 6 imposent aux constructions un alignement qui peut se révéler incompatible avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».* **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« Néanmoins, pour préserver l'esprit de son paysage urbain dense, les parcelles d'angle font l'objet d'une réglementation spécifique :* *- Pour les unités foncières de moins de 1 000 m², l'alignement par rapport à l'emprise publique n'est pas obligatoire.* *- Pour les unités foncières d'au moins 1 000 m², l'alignement par rapport à l'emprise publique est obligatoire sur l'une ou l'autre des limites avec la voie publique. 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. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UB (suite)	
L'article UB 7 fait référence à des implantations dans une bande de 30 m et au-delà. Les éléments de projet étant implantés dans la bande de 30 m, seule la première partie de l'article est extraite ici pour l'analyse. *« 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement, et aux limites séparatives de fond de parcelle :* *a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires ;* *b. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.* *7.2 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives (…)* *Pour les façades ne comportant pas des baies principales* *La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m. »* Les dispositions arrêtées par l'article UB 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article (avant les notas) est la suivante :** « *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.* »
L'article UB 12 indique notamment : *« 1. Surfaces de stationnement (…)* *- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40 % SDP (1)* *(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25 % de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)* *(…)* *4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50 % des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.* *(…)* *6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :* *- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200m du projet ;* *- soit à solliciter l'application de l'article L.123.1.12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).* *7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées. (…)* *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés. »* Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) notamment concernant les normes de stationnement automobile. Il convient donc de les en exempter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouveau tiret sera inséré dans la liste de l'alinéa 1 rédigée de la manière suivante :** *« - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40 % SDP (1)* *- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins* »

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UBG	
Les articles UBG 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UC	
Les articles UC 1, 2, 9, 10 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UC 6 indique notamment : *« 1. A l'exception des plantations, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m par rapport à l'axe de la voie adjacente.* *2. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées :* *- à 12 m minimum de l'axe de la voie, si celle-ci a une largeur inférieure à 12 m ;* *- à 6 m minimum de l'axe de la voie, si celle-ci a une largeur égale ou supérieure à 12 m.* *3. Si une marge de recul figure au plan, les constructions devront être implantées au-delà de cette marge, dont 50% au moins devra être traité en espaces verts plantés d'arbres.* *4. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.* *5. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.* *6. Pan coupé pour les parcelles d'angles : en l'absence d'indications particulières figurant au plan, les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. »* Les dispositions arrêtées par l'article UC 6 imposent aux constructions un alignement qui peut se révéler incompatible avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Les Agnettes ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« 7. 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. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UC (suite)	
L'article UC 7 indique notamment : *« 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement* *a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.* *b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 15 m et inférieure ou égale à 30 m : les constructions sont autorisées soit sur l'une de ces limites séparatives et devront s'écarter de l'autre limite, soit en retrait de ces limites.* *c. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 m, Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les deux cas suivants :* *- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;* *- si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m.* *Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous. »* *7.2 Par rapport aux limités séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)* *Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas prévus à l'article 7.1.c.* *7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives* *Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :* *Pour les façades comportant des baies principales,* *La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.* *Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :* *- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;* *- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.* *Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.* *Pour les façades ne comportant pas des baies principales,* *La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieur à 3 m. »* Les dispositions arrêtées par l'article UC 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Les Agnettes ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article (avant les notas) est la suivante :** *« 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. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UC (suite)	
L'article UC 12 indique notamment : *« 1. Surfaces de stationnement (…)* *- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40 % SDP (1)* *(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25 % de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)* *(…)* *4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50 % des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.* *(…)* *6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :* *- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200m du projet ;* *- soit à solliciter l'application de l'article L.123.1.12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).* *7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées. (…)* *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés. »* Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) notamment concernant les normes de stationnement automobile. Il convient donc de les en exempter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouveau tiret sera inséré dans la liste de l'alinéa 1 rédigée de la manière suivante :** *« - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40 % SDP (1)* *- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins. »*
Zone UE, secteurs UEa et UEe	
Les articles UE 1, 5, 9, 10 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UE, secteurs UEa et UEe (suite)	
L'article UE 2 autorise sous conditions : *« 2.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UE :* *Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : (…)* *b) Les installations classées nouvelles et les extensions d'installations classées sous réserve que :* *- leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné ;* *- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, …) ;* *- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;* *- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement. »* Cette rédaction autorise les ICPE et ne s'oppose donc pas au projet. Les ICPE implantées dans la gare « Les Grésillons » (emprises souterraines et émergence) nécessaires au projet respecteront bien sûr ces « règles prudentielles ». **Cette partie de l'article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** De plus, l'article UE 2 indique également : *« g) Les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :* *1. constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ;* *2. constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement des marchandises…).* *h) Les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif ou sportif, liés ou nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone. »* Ces dispositions n'autorisent que les constructions nécessaires au service public ferroviaire. Il convient donc de compléter cet article afin d'y autorise également les constructions nécessaires au projet. **Cette partie de l'article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**L'alinéa g) est complété de la manière suivante :** *« g) Les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou au réseau de transport public du Grand Paris :* *1. constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ;* *2. constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement des marchandises…). »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UE, secteurs UEa et UEe (suite)	
L'article UE 6 indique notamment : *« 1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dans les cas ci-dessous.* *(…)* *2. Toutefois, la construction dans la zone de retrait est autorisée pour les éléments techniques et fonctionnels : postes de transformation, poste de contrôle et gardiennage, locaux de tri sélectif hors déchets de l'activité industrielle (autres que des déchets produits par des locaux à vocation de bureaux et d'équipements publics).* *(…)* *4. Le retrait ne s'applique pas aux constructions dont la desserte par la voie ferrée est nécessaire ainsi qu'aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation. »* Les dispositions arrêtées par l'article UE 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Les Grésillons ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« 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. »*
L'article UE 7 indique notamment : *« 7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,* *Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sont autorisées :* *a. sur les limites séparatives, avec dans ce cas le souci de s'adosser de manière prioritaire aux constructions voisines existantes, en bon état et de dimension égale ou supérieure ;* *b. en retrait de ces limites.* *7.2 Par rapport aux limités séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)* *Les constructions nouvelles sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. (…)* *7.3. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives* *Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes : (…)* *Pour les façades ne comportant pas des baies principales* *La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.* *Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation peuvent être implantées différemment afin de respecter les nécessités propres à l'opération en cause. »* Les dispositions arrêtées par l'article UE 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Les Grésillons ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction en fin d'article (avant les notas) est complétée de la manière suivante :** *« Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation peuvent être implantées différemment afin de respecter les nécessités propres à l'opération en cause. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UE, secteurs UEa et UEe (suite)	
L'article UE 12 indique notamment : *« 1. Surfaces de stationnement (…)* *- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40 % SDP (1)* *(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25 % de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage) (…)* *5. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :* *- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;* *- soit à solliciter l'application de l'article L.123.1.12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).* *6. Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues seront prévus pour toute nouvelle construction. (…)* *Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :* *- une superficie équivalente à 5 % des surfaces dédiées au stationnement automobile ;* *- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 10 places de capacité de réception. »* Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) notamment concernant les normes de stationnement automobile et deux-roues. Il convient donc de les en exempter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** « *8. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et pour les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.* »
Zone N	
Les articles N 1, 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article N 2 autorise sous conditions : *« c) les installations mineures d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en dehors de la zone (liés au captage d'eau potable ou à sa protection, par exemple) ;* *d) les équipements d'infrastructure et de superstructure directement liés à une activité culturelle, sportive ou de loisirs. Afin de ne pas être assimilables à des constructions nouvelles, ces structures devront éventuellement être démontables si elles sont comprises dans la zone rouge du P.P.R.I. ; »* Ces dispositions ne permettent pas l'implantation les composantes du réseau de transport public du Grand Paris, au titre *« des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **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.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** « *g) les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, sous réserve de leur insertion urbaine et paysagère au regard de la vocation de loisirs et de détente de la zone.* »

Le texte de l'article N2 a été modifié pour tenir compte des échanges survenus avec 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 N (suite)	
L'article N 6 indique notamment : *« Sauf indications contraires portées au document graphique :* *- Les installations nouvelles autorisées à l'article N 1 peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.* *- Les installations mineures d'intérêt général, telles que transformateur EDF, ne sont tenues d'observer qu'une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si l'ouvrage par son implantation ou ses caractéristiques peut nuire à l'intérêt des lieux avoisinants ou à la sécurité des usagers de la route. »* Les dispositions arrêtées par l'article N 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Les Grésillons ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».* **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée, sous forme de tiret, en fin d'article est la suivante :** *« - 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. »*
L'article N 7 indique : *« Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des structures d'accueil légères, liées ou destinées à une activité sportive ou de loisirs qui peuvent être implantées en limites séparatives..* Les dispositions arrêtées par l'article N 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« 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. »*
L'article N 9 indique notamment : *« L'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder 1 % de la superficie du terrain d'assiette. »* Cette disposition s'avère incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles. Ce qui impose d'y autoriser un coefficient d'emprise au sol de 100 % pour les besoins du projet. » **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100 %. »*

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 Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015

Zone N

Secteurs concernés
Il s'agit d'une zone naturelle recouvrant l'intégralité du Parc des Chanteraines situé sur la commune de Gennevilliers, ainsi que son projet d'extension au nord de la commune, le long de la Seine.
Il s'agit également de parties de la ville multi fonctions concernées par l'inscription de la « coulée verte » constituée par des cheminements et des aménagements plantés pour les piétons et les cyclistes. Cette politique reprend celle du Département et les orientations de la Boucle des Hauts de Seine.

Objectifs principaux
Cette zone a vocation à protéger l'espace naturel unique sur la commune et partagé avec Villeneuve la Garenne ; il est également important de rappeler qu'ils sont en partie concernés par des champs captants et que la vocation naturelle y est donc justifiée pour limiter les risques de pollution sur ce point de captage d'eau potable très important à l'échelle de la région.
Il joue aussi, par ses aménagements, le rôle d'un vaste espace de loisirs et de détente pour les populations.
La constructibilité y est très réduite, et uniquement pour des aménagements liés à la vocation de sports, loisirs et détente de ce site. La logique est la même pour les terrains concernés par la coulée verte.

Viennent compléter le zonage :
- Des emplacements réservés pour aménagement ou création de voirie, équipements publics ou espaces verts
- Des espaces préservés au titre des éléments des sites, paysages et bâtiments remarquables (article L.123-1.7 du code de l'urbanisme)

Cf. annexes du rapport de présentation et du règlement.

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE N	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	La zone N n'a pas vocation à accueillir de constructions. Dés lors, le règlement interdit toutes les constructions et installations, les lotissements, les dépôts de matériaux, les terrains de camping, les carrières, les affouillements, etc… Toutefois, les extensions des constructions existantes sont autorisées (à hauteur de 25% de la SHON) ainsi que quelques installations ou équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée (culturelle, de sport ou de loisir), ou liés aux captages d'eau potable.
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Les dispositions retenues par cet article ont pour but de garantir des conditions d'accès et de desserte sécurisées.
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Les dispositions édictées par cet article correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, et au respect des réglementations en vigueur.
- Caractéristiques des terrains (article 5)	**Sans objet**
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	Les normes de retrait retenues garantissent le maintien du caractère naturel de la zone tout en permettant certaines souplesses pour les installations nécessaires aux services publics (transformateur EDF, …) : les constructions autorisés à l'article 2 peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, avec des retraits obligatoires pour les installations mineures d'intérêt général.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	Les normes retenues sont justifiées par le caractère naturel de la zone. Elles permettent en effet de maintenir le principe d'une urbanisation peu dense et aérée concourant ainsi au maintien du caractère faiblement bâti de la zone.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	Cf. article 7
- Emprise au sol (article 9)	Le règlement fixe l'emprise des constructions à un maximum de 1 % du terrain d'assiette d'opération pour l'ensemble de la zone N. Cette prescription très limitative est édictée au regard du caractère naturel, et faiblement bâti, de la zone qu'il importe de préserver au maximum.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faîte du toit, sauf s'il est démontré que les nécessités fonctionnelles imposent un dépassement. L'aménagement et l'extension des constructions existantes de hauteur supérieure à 4 mètres sont possibles dans la limite de la hauteur des bâtiments existants.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Compte tenu de la vocation naturelle de la zone, le PLU n'impose qu'un principe de bonne insertion des constructions dans leur environnement dont la réalisation sera examinée au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- Stationnement (article 12)	Compte tenu de la vocation naturelle de la zone et des marges de retrait importantes du bâti par rapport aux voies, le PLU se contente d'exiger la réalisation du stationnement en dehors des voies publiques afin de ne pas compromettre les conditions de desserte de la zone.
- Espaces libres / plantations (articles 13)	**Sans objet**
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	**Sans objet**

A2. Rapport de présentation
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015

Zone N

Secteurs concernés
Il s'agit d'une zone naturelle recouvrant l'intégralité du Parc des Chanteraines situé sur la commune de Gennevilliers, ainsi que son projet d'extension au nord de la commune, le long de la Seine.
Il s'agit également de parties de la ville multi fonctions concernées par l'inscription de la « coulée verte » constituée par des cheminements et des aménagements plantés pour les piétons et les cyclistes. Cette politique reprend celle du Département et les orientations de la Boucle des Hauts de Seine.

Objectifs principaux
Cette zone a vocation à protéger l'espace naturel unique sur la commune et partagé avec Villeneuve la Garenne ; il est également important de rappeler qu'ils sont en partie concernés par des champs captants et que la vocation naturelle y est donc justifiée pour limiter les risques de pollution sur ce point de captage d'eau potable très important à l'échelle de la région.
Il joue aussi, par ses aménagements, le rôle d'un vaste espace de loisirs et de détente pour les populations.
La constructibilité y est très réduite, et uniquement pour des aménagements liés à la vocation de sports, loisirs et détente de ce site. La logique est la même pour les terrains concernés par la coulée verte.

Viennent compléter le zonage :
- Des emplacements réservés pour aménagement ou création de voirie, équipements publics ou espaces verts
- Des espaces préservés au titre des éléments des sites, paysages et bâtiments remarquables (article L.123-1.7 du code de l'urbanisme)

Cf. annexes du rapport de présentation et du règlement.

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE N	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	La zone N n'a pas vocation à accueillir de constructions. Dés lors, le règlement interdit toutes les constructions et installations, les lotissements, les dépôts de matériaux, les terrains de camping, les carrières, les affouillements, etc… Toutefois, les extensions des constructions existantes sont autorisées (à hauteur de 25% de la SHON) ainsi que quelques installations ou équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée (culturelle, de sport ou de loisir), ou liés aux captages d'eau potable.
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Les dispositions retenues par cet article ont pour but de garantir des conditions d'accès et de desserte sécurisées.
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Les dispositions édictées par cet article correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, et au respect des réglementations en vigueur.
- Caractéristiques des terrains (article 5)	**Sans objet**
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	Les normes de retrait retenues garantissent le maintien du caractère naturel de la zone tout en permettant certaines souplesses pour les installations nécessaires aux services publics (transformateur EDF, …) : les constructions autorisés à l'article 2 peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, avec des retraits obligatoires pour les installations mineures d'intérêt général.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	Les normes retenues sont justifiées par le caractère naturel de la zone. Elles permettent en effet de maintenir le principe d'une urbanisation peu dense et aérée concourant ainsi au maintien du caractère faiblement bâti de la zone.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	Cf. article 7
- Emprise au sol (article 9)	Le règlement fixe l'emprise des constructions à un maximum de 1 % du terrain d'assiette d'opération pour l'ensemble de la zone N. Cette prescription très limitative est édictée au regard du caractère naturel, et faiblement bâti, de la zone qu'il importe de préserver au maximum.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faîte du toit, sauf s'il est démontré que les nécessités fonctionnelles imposent un dépassement. L'aménagement et l'extension des constructions existantes de hauteur supérieure à 4 mètres sont possibles dans la limite de la hauteur des bâtiments existants.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Compte tenu de la vocation naturelle de la zone, le PLU n'impose qu'un principe de bonne insertion des constructions dans leur environnement dont la réalisation sera examinée au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- Stationnement (article 12)	Compte tenu de la vocation naturelle de la zone et des marges de retrait importantes du bâti par rapport aux voies, le PLU se contente d'exiger la réalisation du stationnement en dehors des voies publiques afin de ne pas compromettre les conditions de desserte de la zone.
- Espaces libres / plantations (articles 13)	**Sans objet**
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	**Sans objet**

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.

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

Les **documents graphiques et le règlement des zones** concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. : Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles 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'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

B1. PADD
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015

II. MIEUX SE DEPLACER EN VILLE

Les modes de vie des populations impliquent une mobilité croissante des personnes et des biens, cela s'accompagne d'un plus grand souci à l'égard de l'environnement et donc du souhait de varier les modes de déplacements.

Ainsi lors des Assises de Gennevilliers et des réunions publiques dans le cadre de la concertation, les demandes en faveur des liaisons douces ont été nombreuses : axes piétons/vélos aménagés notamment pour multiplier les liens entre les différents quartiers de la ville.

Les mutations de territoire en cours ou à venir libèrent des emprises foncières de plusieurs hectares qui participent au processus de reconstitution d'un tissu urbain dans lequel l'espace public constituera le point essentiel d'une nouvelle organisation de l'espace.

L'analyse des migrations alternantes montre une utilisation plus importante de la voiture pour les entrants qui marque la faiblesse de l'offre de transports collectifs inter-banlieue et du territoire économique de la ville. Au contraire les actifs résidents utilisent plus majoritairement les transports collectifs, la marche pour les déplacements internes au territoire et les déplacements à vélo sont en progression.

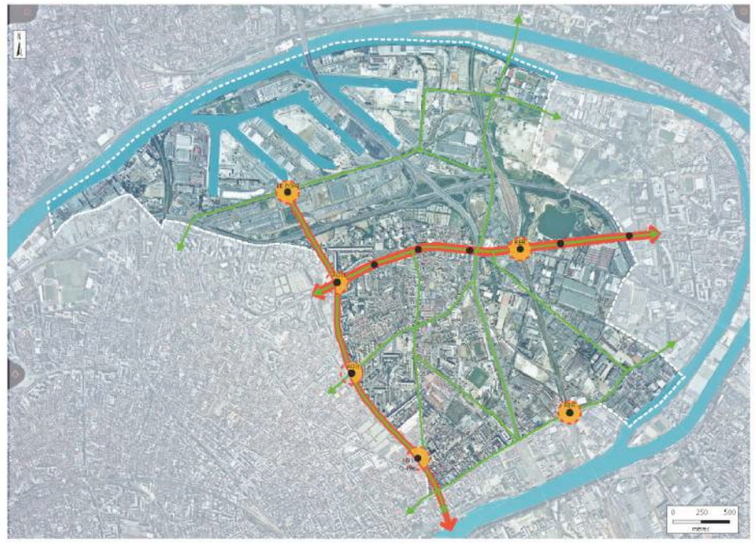
Les désagréments provoqués par un stationnement automobile largement présent sur les espaces publics de certains quartiers ont été souvent évoqués par les habitants lors des rencontres publiques.

L'amélioration des déplacements s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune :

- *En limite communale avec Asnières, prolongement de la ligne 13bis du métro jusqu'au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers et la réalisation de trois nouvelles stations.*
- *Prolongement de la ligne de tramway T1 Bobigny -Saint-Denis jusqu'à Asnières-Gennevilliers avec six stations desservant la commune.*
- *La constitution d'un pôle multi-modal (AGIII) à l'interconnexion des deux modes de transports en commun.*

En accompagnement des nouvelles infrastructures de transports, plusieurs axes seront développés pour favoriser la mobilité et l'accessibilité à la ville :

- *Un meilleur partage de l'espace public*
- *La prise en compte des modes de déplacements alternatifs à la voiture*
- *Les réflexions sur le stationnement.*



LES ORIENTATIONS

1. Partager l'espace public entre les différents modes de déplacements

Afin d'inciter à l'usage d'autres modes de déplacements que la voiture, il est nécessaire de réaliser des aménagements spécifiques de l'espace public favorables aux déplacements des modes doux :

- Mise en œuvre progressive des réseaux cyclables départementaux et régionaux
- Qualification des itinéraires piétons et cyclistes, en priorité à destination des principaux lieux générateurs de déplacements : équipements collectifs, établissements scolaires, pôles de services du territoire économique
- Amélioration de la desserte par la création de voies nouvelles facilitant les traversées de grands îlots en complément du maillage existant

Certaines orientations seront mises en œuvre en accompagnement du PLU :

- Réalisation d'une zone 30 à l'échelle des quartiers résidentiels, permettant de sécuriser les conditions de déplacements de modes doux (marche et vélo)
- Prise en compte des déplacements des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite conformément aux dispositions de la Charte Ville/handicap signée par la Ville en 2003.

2. Mieux stationner en ville

L'utilisation systématique de la voiture pour tous types de déplacement conduisant à une utilisation « envahissante » de l'espace public, la ville souhaite mettre en place des mesures de gestion et de régulation du stationnement, de sécurisation du stationnement résidentiel en sous-sol dans le cadre des actions de résidentialisation des patrimoines d'habitat social . Ces mesures seront concomitantes de l'application des orientations du PLU :

- Créer des parcs de stationnement publics pour la desserte des pôles de centralités notamment pour l'accueil des usagers des services équipements et commerces
- Inscrire des modalités de stationnement adaptées aux deux roues
- Redéfinir les normes imposées pour la réalisation de places de stationnement privées.

3. Favoriser l'usage des transports en commun et leurs conditions de circulation

Améliorer et développer l'offre de transport en commun pour réduire l'usage de la voiture est un des engagements majeurs de la ville pour permettre une mobilité sans exclusive de tous les gennevillois.

- Aménagement de pôles d'échange multimodaux : en inter-connexion métro/tramway/bus/RER C
- Agir en faveur d'un arrêt supplémentaire de la ligne C du RER à la hauteur de la rue des Petits Marais, pour desservir les territoires économiques existants et promis à développement
- Favoriser le projet de prolongement de la ligne de métro 13 bis jusqu'au Port avec la création d'une station terminus
- Mise en place d'aires de stationnement de rabattement aux pôles d'échanges multimodaux.

D'autres actions en faveur du transport collectif seront mises en œuvre pour compléter celles du PLU :
- Améliorer le fonctionnement des lignes de bus 304 et 178 par la mise en œuvre des contrats d'axe
- Développer le réseau de surface pour desservir le territoire économique en complément de la communication en direction des usagers et des entreprises dans le cadre des plans de déplacements entreprises.

B2. PADD
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015

II. MIEUX SE DEPLACER EN VILLE

Les modes de vie des populations impliquent une mobilité croissante des personnes et des biens, cela s'accompagne d'un plus grand souci à l'égard de l'environnement et donc du souhait de varier les modes de déplacements.

Ainsi lors des Assises de Gennevilliers et des réunions publiques dans le cadre de la concertation, les demandes en faveur des liaisons douces ont été nombreuses : axes piétons/vélos aménagés notamment pour multiplier les liens entre les différents quartiers de la ville.

Les mutations de territoire en cours ou à venir libèrent des emprises foncières de plusieurs hectares qui participent au processus de reconstitution d'un tissu urbain dans lequel l'espace public constituera le point essentiel d'une nouvelle organisation de l'espace.

L'analyse des migrations alternantes montre une utilisation plus importante de la voiture pour les entrants qui marque la faiblesse de l'offre de transports collectifs inter-banlieue et du territoire économique de la ville. Au contraire les actifs résidents utilisent plus majoritairement les transports collectifs, la marche pour les déplacements internes au territoire et les déplacements à vélo sont en progression.

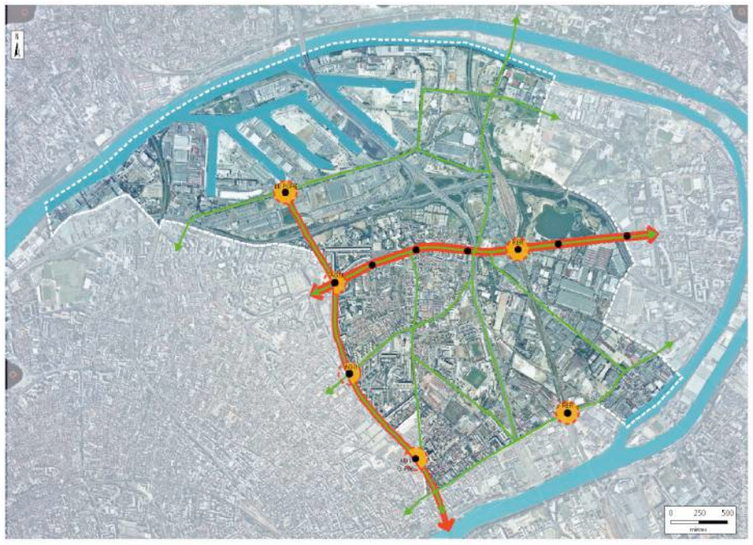
Les désagréments provoqués par un stationnement automobile largement présent sur les espaces publics de certains quartiers ont été souvent évoqués par les habitants lors des rencontres publiques.

L'amélioration des déplacements s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune :

- *En limite communale avec Asnières, prolongement de la ligne 13bis du métro jusqu'au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers et la réalisation de trois nouvelles stations.*
- *Prolongement de la ligne de tramway T1 Bobigny -Saint-Denis jusqu'à Asnières-Gennevilliers avec six stations desservant la commune.*
- *La constitution d'un pôle multi-modal (AGIII) à l'interconnexion des deux modes de transports en commun.*
- *Implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris entrainant la réalisation de deux gares : « Les Agnettes » et « Les Grésillons ».*

En accompagnement des nouvelles infrastructures de transports, plusieurs axes seront développés pour favoriser la mobilité et l'accessibilité à la ville :

- *Un meilleur partage de l'espace public*
- *La prise en compte des modes de déplacements alternatifs à la voiture*
- *Les réflexions sur le stationnement.*



LES ORIENTATIONS

1. Partager l'espace public entre les différents modes de déplacements

Afin d'inciter à l'usage d'autres modes de déplacements que la voiture, il est nécessaire de réaliser des aménagements spécifiques de l'espace public favorables aux déplacements des modes doux :

- Mise en œuvre progressive des réseaux cyclables départementaux et régionaux
- Qualification des itinéraires piétons et cyclistes, en priorité à destination des principaux lieux générateurs de déplacements : équipements collectifs, établissements scolaires, pôles de services du territoire économique
- Amélioration de la desserte par la création de voies nouvelles facilitant les traversées de grands îlots en complément du maillage existant

Certaines orientations seront mises en œuvre en accompagnement du PLU :

- Réalisation d'une zone 30 à l'échelle des quartiers résidentiels, permettant de sécuriser les conditions de déplacements de modes doux (marche et vélo)
- Prise en compte des déplacements des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite conformément aux dispositions de la Charte Ville/handicap signée par la Ville en 2003.

2. Mieux stationner en ville

L'utilisation systématique de la voiture pour tous types de déplacement conduisant à une utilisation « envahissante » de l'espace public, la ville souhaite mettre en place des mesures de gestion et de régulation du stationnement, de sécurisation du stationnement résidentiel en sous-sol dans le cadre des actions de résidentialisation des patrimoines d'habitat social . Ces mesures seront concomitantes de l'application des orientations du PLU :

- Créer des parcs de stationnement publics pour la desserte des pôles de centralités notamment pour l'accueil des usagers des services équipements et commerces
- Inscrire des modalités de stationnement adaptées aux deux roues
- Redéfinir les normes imposées pour la réalisation de places de stationnement privées.

3. Favoriser l'usage des transports en commun et leurs conditions de circulation

Améliorer et développer l'offre de transport en commun pour réduire l'usage de la voiture est un des engagements majeurs de la ville pour permettre une mobilité sans exclusive de tous les gennevillois.

- Aménagement de pôles d'échange multimodaux : en inter-connexion métro/tramway/bus/RER C
- Agir en faveur d'un arrêt supplémentaire de la ligne C du RER à la hauteur de la rue des Petits Marais, pour desservir les territoires économiques existants et promis à développement
- Favoriser le projet de prolongement de la ligne de métro 13 bis jusqu'au Port avec la création d'une station terminus
- Accompagner le projet de réseau de transport public du Grand Paris, plus particulièrement l'implantation des gares « Les Agnettes » et « Les Grésillons »
- Mise en place d'aires de stationnement de rabattement aux pôles d'échanges multimodaux.

D'autres actions en faveur du transport collectif seront mises en œuvre pour compléter celles du PLU :
- Améliorer le fonctionnement des lignes de bus 304 et 178 par la mise en œuvre des contrats d'axe
- Développer le réseau de surface pour desservir le territoire économique en complément de la communication en direction des usagers et des entreprises dans le cadre des plans de déplacements entreprises.

C1. Règlement d'urbanisme
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers centraux et récents de la ville, développés principalement autour du centre administratif et culturel, et structurés par la rue Gabriel Péri, la rue Louis Calmel et la partie sud de la rue Henri Barbusse.

Conformément au PADD et aux orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur ce secteur central, les vocations de centralités sont à développer. C'est donc une zone support de développement local à vocation de logements, de commerces et d'emplois, par opération de renouvellement urbain principalement.

De nouveaux quartiers sont attendus sur l'emplacement actuel des friches, en liaison avec les quartiers existants. L'arrivée du métro à l'extrémité ouest de la rue Louis Calmel a renforcé l'attractivité du quartier, en accord avec ses fonctions, ses formes et volumes bâtis.

Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements, ...

La zone UA concerne deux autres quartiers de la ville :
- l'angle sud des axes Lucien Lanternier / Pierre de Coubertin : sa présence dans cette zone du PLU s'explique par les mutations qui étaient attendues et nécessaires pour accompagner l'arrivée de la station de métro « Les Courtilles » doublée d'une station de tramway (station-terminus dans l'attente de son prolongement vers l'ouest).
- l'extrémité est de la rue Pierre Timbaud, à proximité immédiate de l'avenue Laurent Cély.

La zone UA comprend un secteur UAcr correspondant partiellement au périmètre de la ZAC Chandon-République.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  ***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m² de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

b) Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
   - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
   - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
   - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
   - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
   - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.
Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade.
En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

a. Eaux usées résiduaires urbaines
Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.
Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

b. Eaux pluviales
Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).
Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisante de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs. appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

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

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. ELECTRICITE
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS
Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

5. COLLECTE DE DECHETS
Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception du secteur UAcr couvert par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

6. CHAUFFAGE URBAIN
Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés en secteur UAcr.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public. En secteur UAcr, en cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 0,5 m.
2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
Dans le secteur UAcr, sont possibles des saillies en surplomb du domaine public à partir d'une hauteur de 3,50 m du sol et d'une profondeur maximum de 0,80 m. Cette règle s'applique sur l'ensemble des limites d'emprise publique (y compris la coulée verte) ou de voies privées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement

a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.
b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) :
Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les trois cas suivants :

a. si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
b. si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m ;
c. en secteur UAcr, pour des façades sans baie.

7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :
Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales :
La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ; sauf sur les 2 secteurs suivants où ce minimum est de 6 m :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri.

Pour « l'îlot Larose Nord » délimité par la rue Jules Larose, la rue de l'Union et le boulevard Carnélinat, la distance à la limite séparative devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade (aux 2/3 de la hauteur de la façade dans l'îlot Larose Nord), avec un minimum de 8 m (6 m dans les 2 secteurs définis ci-dessus et dans l'îlot Larose Nord) ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales :
La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.4 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives en secteur UAcr :
Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes.
La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale à :

- 8 m en cas de façade avec baie.
- 3 m en cas de façade sans baie.

***Nota 1** : les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*
***Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.*

***Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).*

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
   a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
      - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
      - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
      - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales ;

      sauf sur les 2 secteurs suivants :
      - Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
      - parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri ;

      où en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :
      - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
      - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
      - au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

   b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.

3. En secteur UAcr, dans le cas de non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
   En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, sera au moins égale au 2/3 de la façade la plus haute, avec un minimum de :
   - 8 m si au moins une des façades comporte des baies.
   - 3 m si aucune des façades ne comporte des baies.

   Toutefois, une façade sans baie d'un linéaire inférieur à 5 m pourra s'implanter à 3 m minimum d'une façade avec baie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.
Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

1. L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain, et 65% dans le secteur UAcr.

2. Pour des constructions à vocation de commerce, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 80%.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées
La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes :
   La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.
   Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.
   Dans les 3 secteurs suivants, cette distance est augmentée de 5 m sur les voies de largeur supérieure ou égale à 16 m :
   - Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
   - parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri ;
   - « îlot Larose Nord » délimité par la rue Jules Larose, la rue de l'Union et le boulevard Camélinat.

   En secteur UAcr, sauf pour l'îlot à l'angle nord des avenues Gabriel Péri et Claude Debussy prolongée pour lequel aucune règle de hauteur compte tenu des voies adjacentes ne s'applique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 1,5 fois la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé (H =1,5L).
   Cette règle ne s'applique pas à l'îlot compris entre l'avenue Gabriel Péri, l'avenue de la République et les emplacements réservés n° 31 et n° 81.

2. Compte tenu de la zone :
   La hauteur des constructions ne pourra excéder 26 m à l'égout du toit.
   En secteur UAcr, les hauteurs maximum sont limitées à 26 m, sauf pour l'îlot à l'angle nord des avenues Gabriel Péri et Claude Debussy prolongée limité à une hauteur de 60 m.
   Dans l'îlot compris entre l'avenue Gabriel Péri, l'avenue de la République et les emplacements réservés n° 31 et n° 81, la hauteur maximale des constructions est limitée à 35 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

1. MATERIAUX
   Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
   Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.
   Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

2. FAÇADES
   Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.
   Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 5m. De plus, il est recommandé de :
   - limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
   - limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
   - ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

   L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

3. TOITURES
   L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

4. CLOTURES
   Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.
   Sauf exception prévue au cinquième alinéa ci-dessous, les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale. Elles devront comporter obligatoirement une partie maçonnée inférieure ou égale à 0,60 m sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
   Les parties pleines de ces clôtures ne pourront excéder 30% de leur linéaire.
   Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

   Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.
Définitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile - longueur : 5 m - largeur : 2,30 m - dégagement : 5 m	- sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m - double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

1. Surfaces de stationnement

- Logement collectif aidé ▫ studio et 2 pièces : 0.5 pl. / logement ▫ 3 à 5 pièces : 1 pl. / logement ▫ 6 pièces et plus : 1 pl. / logement,	- Logement collectif non aidé ▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce ▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement ▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement	- Logement individuel aidé : 1 place - Logement individuel non aidé : ▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins ▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m² de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
  - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 40% SDP (1)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)

- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SDP (1)

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)

Dans le secteur UAcr, les normes suivantes s'appliquent :
- Logements : 0,7 pl. / logement.
- Commerces de moins de 300 m² de SDP : il n'est pas fixé de règle.
- Commerces de plus de 300 m² de SDP : 1 place + 1 place par tranche complète de 150 m² de SDP.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

***Nota** : Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.*

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP et dans le secteur UAcr, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.

   Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.

5. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SDP existante.

6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
   - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
   - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées.

   Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, clos et couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues non motorisées seront prévus pour toute construction d'une SDP supérieure à 250 m².
   Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m².

Pour l'habitation collective, les bureaux, l'industrie - artisanat et les entrepôts sa superficie sera au moins égale à 2% de la SDP totale projetée. En dehors de l'habitation, la surface qui en résulte pourra être déduite de la surface destinée aux automobiles.
Pour les logements collectifs 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des deux-roues non motorisées.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés.
En secteur UAcr, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette superficie sera au moins égale à 2% de la SDP totale projetée.

8. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définitions :
Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.
Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,5 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la superficie du terrain - ce minimum est porté à 15% pour les implantations commerciales - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m² de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m² de terrain.
   En secteur UAcr, les toitures végétalisées pourront être comptabilisées à hauteur de 50% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de terre végétale.

2. Obligations de planter
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
   L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
   Les aires de stationnement doivent être :
   - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
   - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
   - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
   - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de quartiers centraux de la ville, offrant une image de densité urbaine, par la diversité des fonctions, les formes et les volumes bâtis. Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de maisons de villes, d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements…
La forme urbaine dominante repose notamment sur une implantation à l'alignement de la plupart des bâtiments.

Un secteur se distingue dans cette zone :

- **UBa** : un secteur spécifique de cette zone est inscrit autour du quartier dit « du Village », correspondant à la partie la plus ancienne de Gennevilliers, regroupé autour de l'église et de la place Jean Grandel. Ce quartier conserve une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement. Subsistent encore quelques bâtiments de caractère rural. Le présent règlement a pour objet de préserver et de mettre en valeur ces particularités.
  L'arrivée du tramway T1 s'est inscrite notamment dans ce secteur.
  Deux secteurs, "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", font l'objet de prescriptions particulières transcrites dans les plans de masse joints en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  ***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m² de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.
- Les commerces de plus de 300 m² de SdP.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
b) Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
   - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
   - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
   - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
   - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
   - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
e) Toute demande d'autorisation de construire ou de modification de façade à l'intérieur du périmètre de limitation de hauteur tel qu'il est délimité sur les documents graphiques, dans le secteur UBa, devra s'inspirer des règles du « Cahier des recommandations architecturales » annexé au présent dossier.
f) A l'intérieur du secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les destinations de commerce, industrie et artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la structure urbaine de ce secteur.
g) Entre les 36 et 78 de la rue Pierre Timbaud et entre le 1 et le 8 de la rue Félicie, les constructions et installations définies à l'article R. 123-11 b) du code de l'urbanisme sont autorisées sous réserves que les contraintes d'accessibilité du service public de lutte contre l'incendie soient assurées.
h) Les commerces sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m, à l'exception du secteur de plan masse "Villa des Fleurs".

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade.
En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU
   Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT
   Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

   a. Eaux usées résiduaires urbaines
   Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

   Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

   En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

   b. Eaux pluviales

   Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).
   Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

   Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :
   - tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
   - en l'absence de réseau ou d'insuffisante de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs. appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

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

   Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. ELECTRICITE
   Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

   Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS
   Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

5. COLLECTE DE DECHETS
   Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Il est déterminé un secteur de plan masse « Villa des Fleurs », avec des règles particulières d'implantation, dans lequel les règles de cet article ne s'appliquent pas

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.
2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
4. Dans le secteur UBa, il est déterminé des voies où l'implantation des constructions se fera obligatoirement à l'alignement.(voir plan du secteur UBa en annexes)

   Néanmoins, pour préserver l'esprit de son paysage urbain dense, les parcelles d'angle font l'objet d'une réglementation spécifique :
   - Pour les unités foncières de moins de 1 000 m², l'alignement par rapport à l'emprise publique n'est pas obligatoire.
   - Pour les unités foncières d'au moins 1 000 m², l'alignement par rapport à l'emprise publique est obligatoire sur l'une ou l'autre des limites avec la voie publique.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement et aux limites séparatives de fond de parcelle

a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.

b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

7.2 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m, sauf sur le secteur suivant où ce minimum est de 6 m :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m (6 m dans le secteur défini ci-dessus) ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum de 8 m est ramenée à 5 m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

***Nota 1** : les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*
***Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.*
***Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).*

ARTICLE UBa 7 (Village) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs délimités par les plans masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", l'implantation doit respecter les prescriptions des documents graphiques annexés.

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une bande de 30 m de profondeur.

Définition de la bande de 30 m : elle est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté (emplacement réservé, voirie à créer), de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique. Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale et non les voies piétonnes ou cyclables qui ont une largeur inférieure à 3,50 m, ni les voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle.

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,

7.1.1 et dans la bande de 30 m définie ci-dessus.

a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires ;
b. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

7.1.2 et au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus.

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

a. si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
b. si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m ;
c. si elles sont situées dans l'îlot délimité par les rues Pierre Timbaud, Rollet-Salvan et Villebois-Mareuil.

Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous.

7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle).

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

a. dans les cas prévus à l'article 7.1.2. ;
b. si elles sont situées dans les secteurs de plan masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels les règles d'implantation sont définies par des documents graphiques annexés au présent règlement.

Dans le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les ouvertures sur les façades principales orientées au sud sont autorisées pour les bâtiments compris dans l'emprise constructible à 100%, sur les parcelles mitoyennes à l'Espace Boisé Classé.

7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur la limite séparative, elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales
La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m. Ce minimum est de 3 m pour les constructions à rez-de-chaussée du secteur de plan masse "Villa des Fleurs".

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m en général et à 3 m en particulier pour le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", pour les constructions en rez-de-chaussée.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales
La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

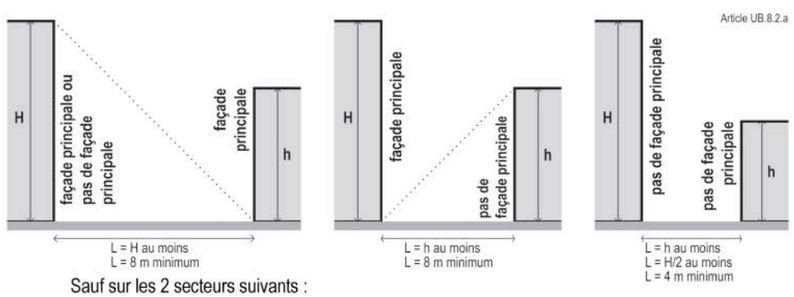
Nota 1 *: les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*
Nota 2 : *la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.*
Nota 3 : *pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).*

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des secteurs de plan masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs" pour lesquels les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé, les règles suivantes s'imposent. :

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

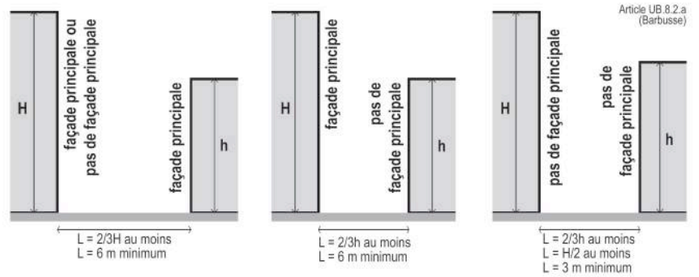
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments à destination autre que l'habitation et/ou de façades en vis-à-vis pour les bâtiments d'habitation, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
   a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
   - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
   - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
   - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



Sauf sur les 2 secteurs suivants :

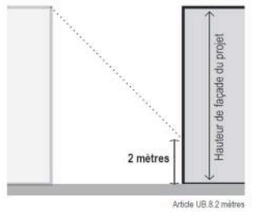
- l'îlot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres ;

où en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, sera au moins égale à :
- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
- au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3,00 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus soit supérieure à 4 m.

c) Dans le secteur UBa, la hauteur de la façade prise en compte sera diminuée de 2 m.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Deux secteurs sont concernés par des règles spécifiques traduites dans des plans masse : "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs". Le coefficient d'emprise au sol défini ci-dessus ne s'y applique pas.

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.
Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain dans la zone UB et 70% dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

A l'exception des secteurs de plan-masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels la hauteur maximum des constructions est définie par les documents graphiques, les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes :
   La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé, sauf en secteur UBa où cette distance est augmentée de 2 m.
   Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

   Dans le secteur suivant, cette distance est augmentée de 5 m sur les voies de largeur supérieure ou égale à 16 m. Cette disposition s'applique pour les angles des bâtiments donnant sur ces voies :
   - Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;

2. Compte tenu de la zone :
   La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m au faîtage (22 m dans le secteur défini ci-dessus).
   A l'intérieur du Périmètre de Limitation de Hauteur, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

   Pour le secteur de plan-masse "villa des Fleurs" les hauteurs des constructions sont indiquées dans le document graphique.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Remarque : À l'intérieur du Périmètre de Limitation de Hauteur, se référer au « Cahier de recommandations architecturales Centre ancien de Gennevilliers ».

1. MATERIAUX
   Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisi dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains .Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

   Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.
   Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

2. FAÇADES
   Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

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

   Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 5 m. De plus, il est recommandé de :
   - Limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
   - Ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

   L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

   2.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, la largeur des ouvertures aux étages est limitée à 1,60 m avec une proportion jamais inférieure à H/L=1,5 ;

3. TOITURES
   L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

   3.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, les toitures devront présenter une pente inclinée selon un angle de 35° à 45°, sauf si une pente différente est nécessaire pour les raccords de toiture des extensions. En fond de parcelle et en cœur d'îlot, de pentes différentes seront tolérées pour les toitures des bâtiments à rez de chaussée.
   3.2 Pour le secteur de plan-masse "Villa des Fleurs" les pentes de toiture sont indiquées dans le document graphique.

4. CLOTURES
   Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment.
   Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale.

Les clôtures sur voies devront comporter obligatoirement une partie basse maçonnée comprise entre 0,20 m et 1,00 m, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les parties pleines de ces clôtures ne pourront excéder 30% de leur linéaire.
Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

Il est déterminé des règles spécifiques pour les clôtures à édifier sur les deux périmètres suivants :

4.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celle-ci, devront obligatoirement avoir une hauteur comprise entre 2,20 m et 3,60 m tout en comportant une partie pleine d'une hauteur au minimum de 1 m.

4.2. Pour les parcelles adressées sur les rues Pierre Mignard, François Boucher, Elisabeth Vigée Lebrun, Allée Simon Hurtrelle, Allée Madame de Staal, Allée Martin Gaudin et rue de l'Arbre Sec, et l'opération de voirie de l'îlot Chemin du Pont (nouveaux logements.) : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,60 m . Pour les clôtures sur voies, elles ne devront pas comporter des parties pleines supérieures à 0,80 m.

5. Dans le secteur UBa, mais en dehors du périmètre de limitation de hauteur à 15 mètres, d'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

Définitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile : - longueur : 5 m - largeur : 2,30 m - dégagement : 5 m	- sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m - double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

1. **Surfaces de stationnement**

- Logement collectif aidé ▫ studio et 2 pièces : 0.5 pl. / logement ▫ 3 à 5 pièces : 1 pl. / logement ▫ 6 pièces et plus : 1 pl. / logement,	- Logement collectif non aidé ▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce ▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement ▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement	- Logement individuel aidé : 1 place - Logement individuel non aidé : ▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins ▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m² de: 1 place
  - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300 m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
  - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 40% SDP (1)
- Artisanat et Industrie : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Des aires de manœuvre suffisantes doivent être prévues à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)

***Nota** : Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.*

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.
   Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SDP existante.

6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
   - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
   - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées.
   Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, clos et couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues non motorisées seront prévus pour toute construction d'une SDP supérieure à 250 m².
   Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m².

   Pour l'habitation collective, les bureaux, l'industrie - artisanat et les entrepôts sa superficie sera au moins égale à 2% de la SDP totale projetée. En dehors de l'habitation, la surface qui en résulte pourra être déduite de la surface destinée aux automobiles.
   Pour les logements collectifs 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des deux-roues non motorisées.
   Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés.
8. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définitions :
Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.
Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.
Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels les plans de masse respectifs indiquent les obligations à respecter.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie du terrain - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m² de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m² de terrain.
2. Obligations de planter
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
   L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
   Les aires de stationnement doivent être :
   - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
   - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
   - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
   - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers à dominante d'habitations collectives, le plus souvent implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourées d'espaces verts et de stationnement. Le quartier comprend également des équipements et services aux habitants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU)
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU)
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  ***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m² de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

b) Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
   - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
   - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
   - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
   - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
   - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.
Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade.
En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU
   Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT
Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur :

a. Eaux usées résiduaires urbaines
Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

b. Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).
Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisante de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

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

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. ELECTRICITE
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.
Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS
Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

5. COLLECTE DE DECHETS
Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. A l'exception des plantations, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m par rapport à l'axe de la voie adjacente.

2. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées :
   - à 12 m minimum de l'axe de la voie, si celle-ci a une largeur inférieure à 12 m ;
   - à 6 m minimum de l'axe de la voie, si celle-ci a une largeur égale ou supérieure à 12 m.

3. Si une marge de recul figure au plan, les constructions devront être implantées au-delà de cette marge, dont 50% au moins devra être traité en espaces verts plantés d'arbres.

4. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.

5. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

6. Pan coupé pour les parcelles d'angles : en l'absence d'indications particulières figurant au plan, les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement

a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.
b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 15 m et inférieure ou égale à 30 m : les constructions sont autorisées soit sur l'une de ces limites séparatives et devront s'écarter de l'autre limite, soit en retrait de ces limites.
c. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 m, Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les deux cas suivants :
   - si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
   - si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m.

   Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous.

7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas prévus à l'article 7.1.c.

7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales,
La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales,
La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieur à 3 m.

***Nota 1** : les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*
***Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.*
***Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).*

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

   a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
      - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
      - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
      - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

   b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.
Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 30% de la superficie du terrain.
Les bâtiments annexes peuvent occuper une emprise au sol maximale de 10%.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m au-dessus du sol naturel et utilisés comme réserves, parc de stationnement, locaux techniques ou caves.
Les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes :
   La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.
   Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

2. Compte tenu de la zone :
   La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m au faîtage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.
L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

1. MATERIAUX
   Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisi dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains .Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

   Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

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

2. FAÇADES
   Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

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

   Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 5 m. De plus, il est recommandé de :
   - limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
   - limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
   - ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

   L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

3. TOITURES
   L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibro-ciment, revêtement goudronné sont interdites.

4. CLOTURES
   Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.
   Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.
   Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celle-ci, ne devront pas comporter de partie pleine à une hauteur supérieure à 0,80 m.

D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

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

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

Définitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après .

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile -longueur : 5 m -largeur : 2,30 m -dégagement : 5 m	-sens unique : 3,50 m -double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m -double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

1. **Surfaces de stationnement**

-Logement collectif aidé ▫ studio et 2 pièces : 0.5 pl. / logement ▫ 3 à 5 pièces : 1 pl. / logement ▫ 6 pièces et plus : 1 pl. / logement,	-Logement collectif non aidé ▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce ▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement ▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement	-Logement individuel aidé : 1 place -Logement individuel non aidé : ▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins ▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m² de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300 m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
  - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 40% SDP (1)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe

- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)

Nota *: Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.*

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.
   Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SDP existante.

6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
   - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
   - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).

7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées.
   Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, clos et couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues non motorisées seront prévus pour toute construction d'une SDP supérieure à 250 m².
   Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m².
   Pour l'habitation collective, les bureaux, l'industrie - artisanat et les entrepôts sa superficie sera au moins égale à 2% de la SDP totale projetée. En dehors de l'habitation, la surface qui en résulte pourra être déduite de la surface destinée aux automobiles.
   Pour les logements collectifs 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des deux-roues non motorisées.
   Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés.

8. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Definitions :
Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.
Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 50% au moins de la superficie du terrain - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m² de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m² de terrain.

2. Obligations de planter
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
   L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
   Les aires de stationnement doivent être :
   - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
   - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
   - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
   - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.
3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers à dominante d'activités économiques, le plus souvent implantées de façon discontinue sur les parcelles, à l'Est de la ville, du Nord au sud, en frange urbaine avec Villeneuve la Garenne et partiellement avec Asnières au sud.
Il s'agit également d'une zone à l'extrémité Ouest de la ville, sur le site actuel de la SNECMA, près du pont d'Argenteuil.

Cette zone comprend 5 secteurs aux affectations et formes urbaines sensiblement différenciées :

- UEa, correspondant à des secteurs aux densités possibles les plus importantes, pour y permettre l'implantation des services aux entreprises et aux populations à proximité des gares et stations de transport en commun performant (gares RER/SNCF, tramway) ;
- UEb, à l'extrême Nord-Ouest de la commune, correspondant principalement aux sites occupés par la SNECMA et EDF.
- UEc, secteur d'activités commerciales, à l'Est de l'avenue du Général de Gaulle, et autour de la rue du Vieux Chemin de Saint Denis. La vocation de ce secteur est l'accueil de surfaces commerciales spécialisées.

Deux secteurs de parcs d'activités, où la poursuite des mutations des activités économiques concernera des activités mixtes (industries, bureaux, services...) et sera accompagnée d'ambitions particulières en matière de paysagement et de liaisons inter quartiers d'activités.

- UEd, où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités industrielles, de production font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres ;
- UEe où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UE :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UE 2.
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux liés ou pas à la revente et d'engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage de véhicules accidentés ou d'occasion, les dépôts non couverts de véhicules ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Les déchetteries et les annexes servant à leur fonctionnement, sauf sur les parcelles Q 62, Q63, Q77, Q85, Q86, Q87, Q129, Q150a, Q151, Q152, Q153.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).

- Les établissements de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  ***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m² de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les lieux de culte.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une autre activité économique.
- Dans le secteur UEa, sauf pour l'îlot délimité par les avenues Général de Gaulle / Louis Roche / ligne SNCF, les commerces de plus de 300 m² de SdP.

1.2- Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques :

a) Zones relevant de la maîtrise de l'urbanisation :

- **A l'intérieur de la zone Z1 :**
  - Toute construction ou installation autre que celles visées dans l'article UE 2.
  - Toutes constructions ou extensions de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de 2 heures (en raison des problèmes liés à la mobilité des personnes concernées et aux contraintes de sécurité publique).
  - Toute création par construction ou changement d'usage, d'immeubles de bureaux, d'ERP ou d'IGH.
  - Le passage de toute voie nouvelle supportant un trafic important (plus de 2 000 véhicules/jour) ou de voies ferrées nouvelles ouvertes aux voyageurs.
- **A l'intérieur de la zone Z2 :**
  - Toute construction ou installation autre que celles visées dans l'article UE 2.
  - Toutes constructions ou extensions de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de 2 heures (en raison des problèmes liés à la mobilité des personnes concernées et aux contraintes de sécurité publique).
  - Toute création par construction ou changement d'usage, d'immeubles de bureaux, d'ERP de 1ère, 2ème, 3ème catégorie ou d'IGH.
  - Le passage de toute voie nouvelle supportant un trafic important (plus de 2 000 véhicules/jour) ou de voies ferrées nouvelles ouvertes aux voyageurs.

b) Zones relevant du phénomène « Boil Over »

A l'intérieur des rayons de danger générés par le phénomène « Boil Over » (indiqués au plan et appelés également Z1 et Z2) :

- Toutes constructions ou extensions de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de 2 heures (en raison des problèmes liés à la mobilité des personnes concernées et aux contraintes de sécurité publique).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UE :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

b) Les installations classées nouvelles et les extensions d'installations classées sous réserve que :

- leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné ;
- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
   - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
   - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

e) Les bâtiments à usage d'habitation uniquement s'ils sont liés aux activités économiques autorisées (gardiennage) et s'ils concernent le site destiné à l'accueil des gens du voyage.

f) Les locaux de stockage, dépôts, entrepôts uniquement s'ils sont liés aux activités économiques autorisées de bureau, d'artisanat ou d'industrie.

g) Les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :
   1. constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ;
   2. constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...).

h) Les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif ou sportif, liés ou nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

i) Les établissements d'intérêt général liés au refuge et/ou à la mise en fourrière d'animaux sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage.

j) Dispositions applicables au secteur UEe :
   Sur les parcelles suivantes, est admise l'installation d'une déchetterie et des annexes servant à son fonctionnement :
   Q 62, Q63, Q77, Q85, Q86, Q87, Q129, Q150a, Q151, Q152, Q153.

k) En secteur UEb : Les constructions à usage d'entrepôt sur une bande de 50 m à l'Est de l'avenue d'Argenteuil, sous réserve d'une pluralité d'affectations.

l) Dans le secteur UEa, sauf pour l'îlot délimité par les avenues Général de Gaulle / Louis Roche / ligne SNCF, les commerces sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m².

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

- **A l'intérieur de la zone Z1** :

  - Toute construction de quelque nature que ce soit est admise si elle est strictement nécessaire :
    - soit au fonctionnement de l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation ;
    - soit à une activité mettant en œuvre des produits ou matériaux incombustibles ou difficilement combustibles et sous réserve que :

    - la surface de plancher (SDP) représente au total moins de 20% de la surface du terrain ;
    - l'implantation et la construction soient réalisées en tenant compte des dangers liés à l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation.

  - Les établissements industriels comportant ou susceptibles de comporter des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admis sous réserve que les deux conditions ci-dessous soient respectées simultanément :
    - La présence de ces installations n'engendre pas une augmentation des risques pour l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation elle-même ou ne perturbe pas l'intervention des secours.
    - Le nombre maximum de personnes susceptibles d'être présentes dans ces établissements soit très faible de façon à permettre l'évacuation rapide des locaux (de l'ordre de 25 personnes à l'hectare).

L'extension des installations classées existantes peut également être autorisée dans les conditions visées ci-dessus.

- **A l'intérieur de la zone Z2** :

  - Toute construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des locaux à usage administratif ou de bureaux et à condition qu'ils ne reçoivent pas de public, tout établissement industriel, artisanal, tout entrepôt (y compris les bureaux d'accompagnement) est admis sous réserve que :
    - la surface de plancher (SDP) représente au total moins de 40% de la surface du terrain ;
    - l'implantation et la construction soient réalisées en tenant compte des dangers liés à l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation.
  - Toute installation classée ou susceptible de l'être, soumise à autorisation ou à déclaration est admise sous réserve que les deux conditions ci-dessous soient respectées simultanément :
    - La présence de ces installations n'engendre pas une augmentation des risques pour l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation elle-même ou ne perturbe pas l'intervention des secours.
    - Le nombre maximum de personnes susceptibles d'être présentes dans ces établissements soit très faible de façon à permettre l'évacuation rapide des locaux (de l'ordre de 100 personnes à l'hectare).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU
   Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT
Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur :

a. Eaux usées résiduaires urbaines
Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

b. Eaux pluviales
Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).
Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisante de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs. appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

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

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. ELECTRICITE
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS
Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

5. COLLECTE DE DECHETS
Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pan coupé pour les parcelles d'angle : les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dans les cas ci-dessous.

1.1. Pour les terrains donnant sur l'avenue Laurent Cély :
- les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue Laurent Cély ;
- les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.

1.2. Pour les terrains en zone UEa donnant sur l'avenue du Général de Gaulle :
- les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle ;
- les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.

1.3. Pour les terrains donnant sur l'avenue Marcel Paul :
- les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement le long de l'avenue Marcel Paul ;
- les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.

1.4. Pour les terrains donnant sur la rue Paul Vaillant Couturier, les constructions devront s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.

2. Toutefois, la construction dans la zone de retrait est autorisée pour les éléments techniques et fonctionnels : postes de transformation, poste de contrôle et gardiennage, locaux de tri sélectif hors déchets de l'activité industrielle (autres que des déchets produits par des locaux à vocation de bureaux et d'équipements publics).

3. Des secteurs et axes font l'objet de marges de recul obligatoires : Quai du Moulin de Cage, quai des Grésillons, avenue d'Argenteuil : reculements indiqués au document graphique. Les bâtiments devront s'implanter obligatoirement sur la marge de recul.

4. Le retrait ne s'applique pas aux constructions dont la desserte par la voie ferrée est nécessaire ainsi qu'aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

5. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sont autorisées :
a. sur les limites séparatives, avec dans ce cas le souci de s'adosser de manière prioritaire aux constructions voisines existantes, en bon état et de dimension égale ou supérieure ;
b. en retrait de ces limites.

7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)
Les constructions nouvelles sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.
Les extensions de constructions existantes sont autorisées uniquement en retrait de ces limites.

7.3. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives
Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales
Elles devront s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale, comptée normalement à la façade, au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Lorsque la façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 4 m.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation peuvent être implantées différemment afin de respecter les nécessités propres à l'opération en cause.

***Nota 1** : les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

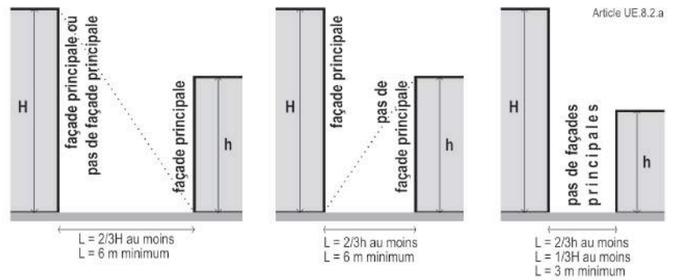
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments et/ou de façades en vis-à-vis il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

   a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

      - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;

      - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;

      - au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et du 1/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



   b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 3 m

Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.
Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain, sauf pour les bâtiments à usage de bureaux pour lesquels elle sera de 50%. En cas de pluralité d'affectations, le CES maximum autorisé sera celui de l'affectation dominante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de la rue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'avenue Laurent Cély.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie

des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation et les souches de cheminées.
La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

1. Compte tenu des voies adjacentes :
   La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 5 m, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.
   Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

2. Compte tenu de la zone :
   La hauteur des constructions ne pourra excéder 35 m au faîtage.

Nonobstant ces règles, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'autorisation de travaux de réhabilitations ou de confortation, dans la mesure où ces travaux n'ont aucun effet augmentant la hauteur existante des constructions.
Cela concerne en particulier des bâtiments industriels qui ont été repérés comme « bâtiment remarquable à préserver » sur le document graphique joint.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.
L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

1. MATERIAUX
   Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

   La couleur des revêtements des façades doit être choisie de préférence dans les gammes de teintes claires. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à la qualité esthétique générale de la construction.

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

   Les matériaux utilisés pour les bâtiments légers, mobiles ou non, et construits par procédé de préfabrication ou de superposition de modules distincts, sont tolérés durant les périodes de travaux ou chantiers sur les unités foncières concernées. Ils sont interdits à titre d'occupation définitive de la parcelle.

2. FAÇADES
   Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

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

   L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

   Les dispositifs de sécurité sont intégrés dans la façade ; les éléments rapportés sont proscrits.

3. COUVERTURES
   L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Les couvertures doivent être réalisées de façon soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment. Les visions sur le bâtiment doivent pouvoir être agréables devant cette « 5ème » façade de chaque bâtiment ; à ce titre, elles :
   - ne pourront pas être réfléchissante,
   - pourront s'inscrire sous forme de toitures-terrasses ayant fait l'objet d'un traitement paysager.

4. CLOTURES
   Les clôtures seront implantées à l'alignement existant ou projeté.
   Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment.

   Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 3,40 m de hauteur totale. Elles devront comporter :
   - une partie basse maçonnée obligatoire, d'une hauteur de 0,60 m à 1 m, disposant d'une noue horizontale par secteur continu. Cette partie basse devra comporter de dispositifs pour réguler l'écoulement des eaux.
   - une partie haute optionnelle constituée de barreaudage, d'une hauteur de 0,60 m à 2,40 m.

   Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

   Les clôtures pourront comporter des éléments maçonnés d'une hauteur supérieure au muret, tels que des éléments d'accrochage de portails, portillons, coffrets de concessionnaires, supports d'enseignes, accroches aux maçonneries de bâtiments existants, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de la rue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'avenue Laurent Cély.

Definitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après .

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile -longueur : 5 m -largeur : 2,30 m -dégagement : 5 m	- sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m - double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

1. **Surfaces de stationnement**
   - Logement :
     - 1 place/logement de 4 pièces et moins
     - 2 places/logement de 5 pièces et plus
     - 1 place/logement aidé
   - Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
     - inférieurs à 100 m² de SDP : 1 place
     - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300 m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
     - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
   - Bureaux : 40% SDP (1)
   - Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
   - Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
   - Hôtels : 60% SDP (1)
   - Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
   - Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
   - Enseignement primaire : 1 place / classe
   - Enseignement secondaire : 2 places / classe
   - Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
   - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SDP (1)

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage).

***Nota** : Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.*

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SDP existante.
5. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
   - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
   - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
6. Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues seront prévus pour toute nouvelle construction. Pour les commerces ces emplacements seront aménagés en surface.
   Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :
   - une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile ;
   - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 10 places de capacité de réception.

   (NB : une place correspond à 1,50 m².)
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Definitions :
Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.
Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace libre et vert 15% au moins de la superficie du terrain. Pour les bureaux cette proportion sera de 30% de la superficie non occupée par l'emprise au sol des constructions. En cas de pluralité d'affectations, la règle à appliquer sera celle correspondant à la destination dominante.
2. Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de l'avenue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'Avenue Laurent Cély.
3. Les bandes de reculement imposées Avenues d'Argenteuil, Quai du Moulin de Cage et Quai des Grésillons devront obligatoirement être traités en espaces verts et plantés.
4. La zone de retrait par rapport à l'alignement rendue obligatoire par l'article UE 6 et la zone de la marge de recul devront être intégralement plantées. Cette zone plantée ne devra comporter aucun aménagement minéral, à l'exception des constructions indiquées dans la règle 2 de l'article UE-6 et des aménagements au sol liés à l'accessibilité du terrain. La marge de recul et la zone de retrait devra obligatoirement comporter des arbres de moyen ou grand développement comportant 20 – 25 cm de circonférence avec un volume de terre végétale de 6 m3 minimum.

5. Il devra être planté un minimum d'un arbre à moyen développement pour 300 m² de terrain.
6. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
7. Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excédera 2 000 m2, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
8. Les aires de stationnement doivent être :
   - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantées
   - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements
9. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
11. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone correspond principalement au seul espace naturel majeur sur la commune de Gennevilliers le parc des Chanteraines. Une partie s'étend sur le territoire de Gennevilliers, et une autre sur celui de Villeneuve-la-Garenne à l'est.
Ce site est également un point de captage d'eau potable très important à l'échelle de la région. A ce titre, il fait l'objet d'une protection spécifique pour son rôle de champ captant, afin de préserver sa fragilité.

Il joue aussi, par ses aménagements, le rôle d'un vaste espace de loisirs et de détente pour les populations.

Cette zone comprend également l'extension projetée du parc des Chanteraines et la Coulée verte.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions de quelque destination que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les lotissements.
- Les installations classées.
- Le camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme, en dehors des terrains aménagés ou en dehors de la résidence de l'utilisateur.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous, à l'exception de ceux liés aux opérations autorisées à l'article 2 :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- Les carrières.
- Les dépôts de matériaux à l'exception de ceux liés aux opérations autorisées à l'article N 2.
- A l'intérieur des zones soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles qu'elles sont matérialisées par le document graphique, toute construction ou utilisation du sol qui serait contraire aux dispositions du PPRI.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) pour toutes les constructions se trouvant à l'intérieur des zones concernées par le PPRI telles qu'elles sont définies par le document graphique, les dispositions réglementaires édictées par le PPRI ;

b) l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la SDP ;

c) les installations mineures d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en dehors de la zone (liés au captage d'eau potable ou à sa protection, par exemple) ;

d) les équipements d'infrastructure et de superstructure directement liés à une activité culturelle, sportive ou de loisirs. Afin de ne pas être assimilables à des constructions nouvelles, ces structures devront éventuellement être démontables si elles sont comprises dans la zone rouge du P.P.R.I. ;

e) à l'intérieur du périmètre de protection immédiate de captages utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine : le stationnement, le stockage et l'utilisation de produits chimiques (pesticides et engrais notamment), hormis ceux nécessaires au traitement de l'eau ;

f) à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée :

- le creusement de puits et forages, à l'exception de ceux destinés à l'alimentation publique se substituant à ceux existants et implantés à plus de 125 mètres à l'intérieur du tracé du périmètre de protection ;
- l'exploitation de tout centre de stockage d'ordures, déchets, détritus, fumiers ou résidus d'aucune sorte, y compris si la mise en dépôt vise au remblaiement d'anciennes carrières ou excavations ;
- le dépôt, l'épandage superficiel, le déversement et le rejet dans le milieu naturel (eau ou sol), notamment par puisard, puits dit filtrant, anciens puits ou forages, excavations et tout dispositif non étanche d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de matières de vidange, d'huiles, d'hydrocarbures, de détergents, de boues de nettoyage ou de station d'épuration, et en général de toute substance susceptible d'altérer directement ou après transformation la qualité des eaux souterraines ;
- le rejet d'eaux pluviales dans des conditions analogues est également proscrit ;
- la création de réservoirs ou dépôts d'eau non potables et de station d'épuration ;
- toute nouvelle installation de stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques à usage non domestique, sauf celles nécessaires au fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement existant à la date de l'arrêté préfectoral portant autorisation de captage d'eaux souterraines (20 mars 1998) et conformes à la réglementation ;
- l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, si elles présentent un risque particulier de pollution des eaux ;
- la création de cimetière, même animalier.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

   Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

2. Réseaux de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Sauf indications contraires portées au document graphique :

- Les installations nouvelles autorisées à l'article N 1 peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.
- Les installations mineures d'intérêt général, telles que transformateur EDF, ne sont tenues d'observer qu'une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si l'ouvrage par son implantation ou ses caractéristiques peut nuire à l'intérêt des lieux avoisinants ou à la sécurité des usagers de la route.
- Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des structures d'accueil légères, liées ou destinées à une activité sportive ou de loisirs qui peuvent être implantées en limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder 1 % de la superficie du terrain d'assiette.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 m au faîte du toit, sauf s'il est démontré que les nécessités fonctionnelles imposent un dépassement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes de hauteur supérieure à 4 m sont possibles dans la limite de la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

C2. Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers centraux et récents de la ville, développés principalement autour du centre administratif et culturel, et structurés par la rue Gabriel Péri, la rue Louis Calmel et la partie sud de la rue Henri Barbusse.

Conformément au PADD et aux orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur ce secteur central, les vocations de centralités sont à développer. C'est donc une zone support de développement local à vocation de logements, de commerces et d'emplois, par opération de renouvellement urbain principalement.

De nouveaux quartiers sont attendus sur l'emplacement actuel des friches, en liaison avec les quartiers existants. L'arrivée du métro à l'extrémité ouest de la rue Louis Calmel a renforcé l'attractivité du quartier, en accord avec ses fonctions, ses formes et volumes bâtis.

Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements, ...

La zone UA concerne deux autres quartiers de la ville :
- l'angle sud des axes Lucien Lanternier / Pierre de Coubertin : sa présence dans cette zone du PLU s'explique par les mutations qui étaient attendues et nécessaires pour accompagner l'arrivée de la station de métro « Les Courtilles » doublée d'une station de tramway (station-terminus dans l'attente de son prolongement vers l'ouest).
- l'extrémité est de la rue Pierre Timbaud, à proximité immédiate de l'avenue Laurent Cély.

La zone UA comprend un secteur UAcr correspondant partiellement au périmètre de la ZAC Chandon-République.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  ***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m² de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

b) Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
   - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
   - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
   - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
   - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
   - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.
Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade.
En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

a. Eaux usées résiduaires urbaines
Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.
Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

b. Eaux pluviales
Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).
Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisante de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs. appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

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

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. ELECTRICITE
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS
Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

5. COLLECTE DE DECHETS
Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception du secteur UAcr couvert par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

6. CHAUFFAGE URBAIN
Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés en secteur UAcr.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public. En secteur UAcr, en cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 0,5 m.
2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
Dans le secteur UAcr, sont possibles des saillies en surplomb du domaine public à partir d'une hauteur de 3,50 m du sol et d'une profondeur maximum de 0,80 m. Cette règle s'applique sur l'ensemble des limites d'emprise publique (y compris la coulée verte) ou de voies privées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement

a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.
b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) :
Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les trois cas suivants :

a. si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
b. si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m ;
c. en secteur UAcr, pour des façades sans baie.

7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :
Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales :
La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ; sauf sur les 2 secteurs suivants où ce minimum est de 6 m :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri.

Pour « l'îlot Larose Nord » délimité par la rue Jules Larose, la rue de l'Union et le boulevard Camélinat, la distance à la limite séparative devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade (aux 2/3 de la hauteur de la façade dans l'îlot Larose Nord), avec un minimum de 8 m (6 m dans les 2 secteurs définis ci-dessus et dans l'îlot Larose Nord) ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales :
La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.4 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives en secteur UAcr :
Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes.
La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale à :

- 8 m en cas de façade avec baie.
- 3 m en cas de façade sans baie.

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.

***Nota 1** : les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*

***Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.*
***Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).*

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
   a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
      - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
      - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
      - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales ;

      sauf sur les 2 secteurs suivants :
      - Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
      - parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri ;

      où en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :
      - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
      - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
      - au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
   b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.

3. En secteur UAcr, dans le cas de non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
   En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, sera au moins égale au 2/3 de la façade la plus haute, avec un minimum de :
   - 8 m si au moins une des façades comporte des baies.
   - 3 m si aucune des façades ne comporte des baies.

   Toutefois, une façade sans baie d'un linéaire inférieur à 5 m pourra s'implanter à 3 m minimum d'une façade avec baie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.
Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

1. L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain, et 65% dans le secteur UAcr.

2. Pour des constructions à vocation de commerce, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 80%.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées
La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes :
   La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.
   Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.
   Dans les 3 secteurs suivants, cette distance est augmentée de 5 m sur les voies de largeur supérieure ou égale à 16 m :
   - Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
   - parcelles donnant sur la rue Henri Barbusse côté pair et impair, entre la rue du 19 mars 1962 et l'avenue Gabriel Péri ;
   - « îlot Larose Nord » délimité par la rue Jules Larose, la rue de l'Union et le boulevard Camélinat.

   En secteur UAcr, sauf pour l'îlot à l'angle nord des avenues Gabriel Péri et Claude Debussy prolongée pour lequel aucune règle de hauteur compte tenu des voies adjacentes ne s'applique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 1,5 fois la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé (H =1,5L).
   Cette règle ne s'applique pas à l'îlot compris entre l'avenue Gabriel Péri, l'avenue de la République et les emplacements réservés n° 31 et n° 81.

2. Compte tenu de la zone :
   La hauteur des constructions ne pourra excéder 26 m à l'égout du toit.
   En secteur UAcr, les hauteurs maximum sont limitées à 26 m, sauf pour l'îlot à l'angle nord des avenues Gabriel Péri et Claude Debussy prolongée limité à une hauteur de 60 m.
   Dans l'îlot compris entre l'avenue Gabriel Péri, l'avenue de la République et les emplacements réservés n° 31 et n° 81, la hauteur maximale des constructions est limitée à 35 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

1. MATERIAUX
   Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
   Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.
   Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

2. FAÇADES
   Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.
   Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 5m. De plus, il est recommandé de :
   - limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
   - limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
   - ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

   L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

3. TOITURES
   L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

4. CLOTURES
   Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.
   Sauf exception prévue au cinquième alinéa ci-dessous, les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale. Elles devront comporter obligatoirement une partie maçonnée inférieure ou égale à 0,60 m sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
   Les parties pleines de ces clôtures ne pourront excéder 30% de leur linéaire.
   Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

   Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.
Définitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile - longueur : 5 m - largeur : 2,30 m - dégagement : 5 m	- sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m - double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

1. **Surfaces de stationnement**

- Logement collectif aidé ▫ studio et 2 pièces : 0.5 pl. / logement ▫ 3 à 5 pièces : 1 pl. / logement ▫ 6 pièces et plus : 1 pl. / logement,	- Logement collectif non aidé ▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce ▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement ▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement	- Logement individuel aidé : 1 place - Logement individuel non aidé : ▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins ▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m² de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
  - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 40% SDP (1)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)

- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SDP (1)
- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins.

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)

Dans le secteur UAcr, les normes suivantes s'appliquent :
- Logements : 0,7 pl. / logement.
- Commerces de moins de 300 m² de SDP : il n'est pas fixé de règle.
- Commerces de plus de 300 m² de SDP : 1 place + 1 place par tranche complète de 150 m² de SDP.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

***Nota** : Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.*

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP et dans le secteur UAcr, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.

   Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.

5. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SDP existante.

6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
   - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
   - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).

7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées.

   Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, clos et couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues non motorisées seront prévus pour toute construction d'une SDP supérieure à 250 m².
   Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m².

Pour l'habitation collective, les bureaux, l'industrie - artisanat et les entrepôts sa superficie sera au moins égale à 2% de la SDP totale projetée. En dehors de l'habitation, la surface qui en résulte pourra être déduite de la surface destinée aux automobiles.
Pour les logements collectifs 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des deux-roues non motorisées.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés.
En secteur UAcr, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette superficie sera au moins égale à 2% de la SDP totale projetée.

8. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définitions :
Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.
Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,5 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la superficie du terrain - ce minimum est porté à 15% pour les implantations commerciales - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m² de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m² de terrain.
   En secteur UAcr, les toitures végétalisées pourront être comptabilisées à hauteur de 50% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de terre végétale.

2. Obligations de planter
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
   L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
   Les aires de stationnement doivent être :
   - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
   - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
   - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
   - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de quartiers centraux de la ville, offrant une image de densité urbaine, par la diversité des fonctions, les formes et les volumes bâtis. Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de maisons de villes, d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements…
La forme urbaine dominante repose notamment sur une implantation à l'alignement de la plupart des bâtiments.

Un secteur se distingue dans cette zone :

- **UBa** : un secteur spécifique de cette zone est inscrit autour du quartier dit « du Village », correspondant à la partie la plus ancienne de Gennevilliers, regroupé autour de l'église et de la place Jean Grandel. Ce quartier conserve une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement. Subsistent encore quelques bâtiments de caractère rural. Le présent règlement a pour objet de préserver et de mettre en valeur ces particularités.
  L'arrivée du tramway T1 s'est inscrite notamment dans ce secteur.
  Deux secteurs, "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", font l'objet de prescriptions particulières transcrites dans les plans de masse joints en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  ***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m² de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.
- Les commerces de plus de 300 m² de SdP.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
b) Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
   - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
   - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
   - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
   - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
   - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
e) Toute demande d'autorisation de construire ou de modification de façade à l'intérieur du périmètre de limitation de hauteur tel qu'il est délimité sur les documents graphiques, dans le secteur UBa, devra s'inspirer des règles du « Cahier des recommandations architecturales » annexé au présent dossier.
f) A l'intérieur du secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les destinations de commerce, industrie et artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la structure urbaine de ce secteur.
g) Entre les 36 et 78 de la rue Pierre Timbaud et entre le 1 et le 8 de la rue Félicie, les constructions et installations définies à l'article R. 123-11 b) du code de l'urbanisme sont autorisées sous réserves que les contraintes d'accessibilité du service public de lutte contre l'incendie soient assurées.
h) Les commerces sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m, à l'exception du secteur de plan masse "Villa des Fleurs".

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade.
En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU
   Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT
   Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

   a. Eaux usées résiduaires urbaines
   Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

   Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

   En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

   b. Eaux pluviales

   Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses…).
   Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

   Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :
   - tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
   - en l'absence de réseau ou d'insuffisante de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs. appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

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

   Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. ELECTRICITE
   Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

   Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS
   Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

5. COLLECTE DE DECHETS
   Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Il est déterminé un secteur de plan masse « Villa des Fleurs », avec des règles particulières d'implantation, dans lequel les règles de cet article ne s'appliquent pas

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.
2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.
3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
4. Dans le secteur UBa, il est déterminé des voies où l'implantation des constructions se fera obligatoirement à l'alignement.(voir plan du secteur UBa en annexes)

   Néanmoins, pour préserver l'esprit de son paysage urbain dense, les parcelles d'angle font l'objet d'une réglementation spécifique :
   - Pour les unités foncières de moins de 1 000 m², l'alignement par rapport à l'emprise publique n'est pas obligatoire.
   - Pour les unités foncières d'au moins 1 000 m², l'alignement par rapport à l'emprise publique est obligatoire sur l'une ou l'autre des limites avec la voie publique. 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 UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement et aux limites séparatives de fond de parcelle

a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.

b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

7.2 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales

La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m, sauf sur le secteur suivant où ce minimum est de 6 m :

- Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m (6 m dans le secteur défini ci-dessus) ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum de 8 m est ramenée à 5 m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

***Nota 1** : les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*
***Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.*
***Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).*

ARTICLE UBa 7 (Village) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs délimités par les plans masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", l'implantation doit respecter les prescriptions des documents graphiques annexés.

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une bande de 30 m de profondeur.

Définition de la bande de 30 m : elle est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté (emplacement réservé, voirie à créer), de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique. Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale et non les voies piétonnes ou cyclables qui ont une largeur inférieure à 3,50 m, ni les voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle.

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,

7.1.1 et dans la bande de 30 m définie ci-dessus.

a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 m : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires ;
b. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

7.1.2 et au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus.

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

a. si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
b. si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m ;
c. si elles sont situées dans l'îlot délimité par les rues Pierre Timbaud, Rollet-Salvan et Villebois-Mareuil.

Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous.

7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle).

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

a. dans les cas prévus à l'article 7.1.2. ;
b. si elles sont situées dans les secteurs de plan masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels les règles d'implantation sont définies par des documents graphiques annexés au présent règlement.

Dans le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les ouvertures sur les façades principales orientées au sud sont autorisées pour les bâtiments compris dans l'emprise constructible à 100%, sur les parcelles mitoyennes à l'Espace Boisé Classé.

7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur la limite séparative, elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales
La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m. Ce minimum est de 3 m pour les constructions à rez-de-chaussée du secteur de plan masse "Villa des Fleurs".

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5 m en général et à 3 m en particulier pour le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", pour les constructions en rez-de-chaussée.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales
La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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.

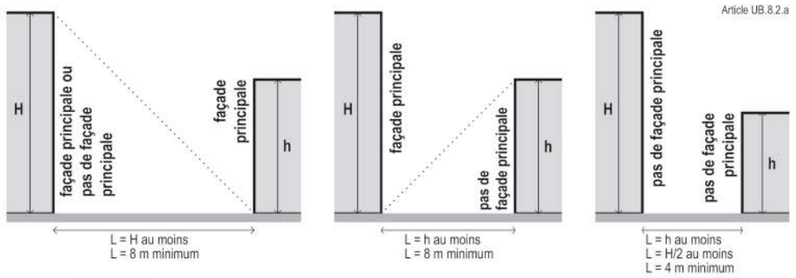
Nota 1 *: les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*
Nota 2 : *la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.*
Nota 3 : *pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).*

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des secteurs de plan masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs" pour lesquels les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé, les règles suivantes s'imposent. :

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

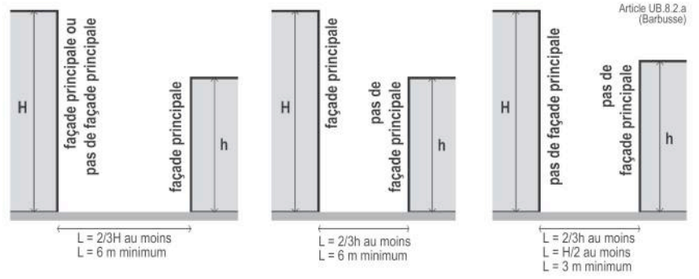
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments à destination autre que l'habitation et/ou de façades en vis-à-vis pour les bâtiments d'habitation, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :
   a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
   - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
   - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
   - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



Sauf sur les 2 secteurs suivants :

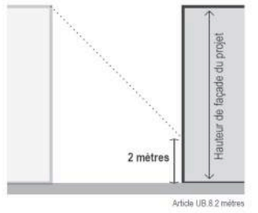
- l'îlot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;
- le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres ;

où en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, sera au moins égale à :
- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
- les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
- au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3,00 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus soit supérieure à 4 m.

c) Dans le secteur UBa, la hauteur de la façade prise en compte sera diminuée de 2 m.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Deux secteurs sont concernés par des règles spécifiques traduites dans des plans masse : "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs". Le coefficient d'emprise au sol défini ci-dessus ne s'y applique pas.

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.
Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain dans la zone UB et 70% dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

A l'exception des secteurs de plan-masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels la hauteur maximum des constructions est définie par les documents graphiques, les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes :
   La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé, sauf en secteur UBa où cette distance est augmentée de 2 m.
   Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

   Dans le secteur suivant, cette distance est augmentée de 5 m sur les voies de largeur supérieure ou égale à 16 m. Cette disposition s'applique pour les angles des bâtiments donnant sur ces voies :
   - Ilot délimité par la rue du 19 mars 1962, rue Henri Barbusse, avenue Chandon et la rue Paul Vaillant Couturier ;

2. Compte tenu de la zone :
   La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m au faîtage (22 m dans le secteur défini ci-dessus).
   A l'intérieur du Périmètre de Limitation de Hauteur, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

   Pour le secteur de plan-masse "villa des Fleurs" les hauteurs des constructions sont indiquées dans le document graphique.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

Remarque : À l'intérieur du Périmètre de Limitation de Hauteur, se référer au « Cahier de recommandations architecturales Centre ancien de Gennevilliers ».

1. MATERIAUX
   Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisi dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains .Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

   Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.
   Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

2. FAÇADES
   Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

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

   Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 5 m. De plus, il est recommandé de :
   - Limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
   - Ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

   L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

   2.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, la largeur des ouvertures aux étages est limitée à 1,60 m avec une proportion jamais inférieure à H/L=1,5 ;

3. TOITURES
   L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

   3.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, les toitures devront présenter une pente inclinée selon un angle de 35° à 45°, sauf si une pente différente est nécessaire pour les raccords de toiture des extensions. En fond de parcelle et en cœur d'îlot, de pentes différentes seront tolérées pour les toitures des bâtiments à rez de chaussée.
   3.2 Pour le secteur de plan-masse "Villa des Fleurs" les pentes de toiture sont indiquées dans le document graphique.

4. CLOTURES
   Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment.
   Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 2,60 m de hauteur totale.

Les clôtures sur voies devront comporter obligatoirement une partie basse maçonnée comprise entre 0,20 m et 1,00 m, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les parties pleines de ces clôtures ne pourront excéder 30% de leur linéaire.
Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

Il est déterminé des règles spécifiques pour les clôtures à édifier sur les deux périmètres suivants :

4.1. Dans le Périmètre de Limitation de Hauteur à 15 mètres, les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celle-ci, devront obligatoirement avoir une hauteur comprise entre 2,20 m et 3,60 m tout en comportant une partie pleine d'une hauteur au minimum de 1 m.

4.2. Pour les parcelles adressées sur les rues Pierre Mignard, François Boucher, Elisabeth Vigée Lebrun, Allée Simon Hurtrelle, Allée Madame de Staal, Allée Martin Gaudin et rue de l'Arbre Sec, et l'opération de voirie de l'îlot Chemin du Pont (nouveaux logements.) : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,60 m . Pour les clôtures sur voies, elles ne devront pas comporter des parties pleines supérieures à 0,80 m.

5. Dans le secteur UBa, mais en dehors du périmètre de limitation de hauteur à 15 mètres, d'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

Définitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile : - longueur : 5 m - largeur : 2,30 m - dégagement : 5 m	- sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m - double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

1. **Surfaces de stationnement**

- Logement collectif aidé ▫ studio et 2 pièces : 0.5 pl. / logement ▫ 3 à 5 pièces : 1 pl. / logement ▫ 6 pièces et plus : 1 pl. / logement,	- Logement collectif non aidé ▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce ▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement ▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement	- Logement individuel aidé : 1 place - Logement individuel non aidé : ▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins ▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m² de: 1 place
  - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300 m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
  - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 40% SDP (1)
- Artisanat et Industrie : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Des aires de manœuvre suffisantes doivent être prévues à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SDP (1)
- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins
- Cultes : 60% SDP

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)

***Nota** : Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.*

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.
   Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SDP existante.

6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
   - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
   - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées.
   Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, clos et couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues non motorisées seront prévus pour toute construction d'une SDP supérieure à 250 m².
   Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m².

   Pour l'habitation collective, les bureaux, l'industrie - artisanat et les entrepôts sa superficie sera au moins égale à 2% de la SDP totale projetée. En dehors de l'habitation, la surface qui en résulte pourra être déduite de la surface destinée aux automobiles.
   Pour les logements collectifs 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des deux-roues non motorisées.
   Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés.
8. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définitions :
Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.
Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.
Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse "Rue de la Paix" et "Villa des Fleurs", pour lesquels les plans de masse respectifs indiquent les obligations à respecter.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie du terrain - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m² de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m² de terrain.
2. Obligations de planter
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
   L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
   Les aires de stationnement doivent être :
   - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
   - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
   - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
   - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers à dominante d'habitations collectives, le plus souvent implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourées d'espaces verts et de stationnement. Le quartier comprend également des équipements et services aux habitants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles ; de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage, les dépôts non couverts de véhicules accidentés ou d'occasion ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU)
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU)
- Les établissements de garde, de vente, d'exposition, de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  ***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m² de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les locaux de stockage, dépôts et entrepôts.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

b) Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
   - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
   - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
   - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
   - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
   - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.
Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque propriété pouvant comporter des unités d'habitations, des commerces ou des industries, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranches de 30 m de façade.
En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitations, de commerces ou d'industries fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul accès n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un accès supplémentaire par unité différentes, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU
   Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT
Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur :

a. Eaux usées résiduaires urbaines
Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

b. Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses…).
Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental applicable à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisante de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

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

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. ELECTRICITE
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.
Les réseaux internes aux lotissements, groupes d'habitation ou collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS
Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

5. COLLECTE DE DECHETS
Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. A l'exception des plantations, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m par rapport à l'axe de la voie adjacente.

2. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées :
   - à 12 m minimum de l'axe de la voie, si celle-ci a une largeur inférieure à 12 m ;
   - à 6 m minimum de l'axe de la voie, si celle-ci a une largeur égale ou supérieure à 12 m.

3. Si une marge de recul figure au plan, les constructions devront être implantées au-delà de cette marge, dont 50% au moins devra être traité en espaces verts plantés d'arbres.

4. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.

5. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

6. Pan coupé pour les parcelles d'angles : en l'absence d'indications particulières figurant au plan, les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

7. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement

a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.
b. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 15 m et inférieure ou égale à 30 m : les constructions sont autorisées soit sur l'une de ces limites séparatives et devront s'écarter de l'autre limite, soit en retrait de ces limites.
c. pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 m, Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les deux cas suivants :
   - si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
   - si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m.

   Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées et devront s'écarter conformément aux règles définies au paragraphe 7.3. ci-dessous.

7.2 Par rapport aux limités séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)

Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les cas prévus à l'article 7.1.c.

7.3 Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales,
La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 5m pour les seules constructions en rez-de-chaussée.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales,
La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

***Nota 1** : les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*
***Nota 2** : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.*
***Nota 3** : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faitage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).*

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

   a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
      - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
      - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
      - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

   b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.
Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 30% de la superficie du terrain.
Les bâtiments annexes peuvent occuper une emprise au sol maximale de 10%.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m au-dessus du sol naturel et utilisés comme réserves, parc de stationnement, locaux techniques ou caves.
Les règles suivantes s'imposent :

1. Compte tenu des voies adjacentes :
   La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.
   Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

2. Compte tenu de la zone :
   La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m au faîtage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.
L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

1. MATERIAUX
   Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisi dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains .Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

   Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

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

2. FAÇADES
   Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

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

   Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 5 m. De plus, il est recommandé de :
   - limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
   - limiter le nombre de matériaux sur une même façade commerciale ;
   - ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.

   L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

3. TOITURES
   L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibro-ciment, revêtement goudronné sont interdites.

4. CLOTURES
   Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.
   Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.
   Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celle-ci, ne devront pas comporter de partie pleine à une hauteur supérieure à 0,80 m.

D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

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

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

Définitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après .

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile -longueur : 5 m -largeur : 2,30 m -dégagement : 5 m	-sens unique : 3,50 m -double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m -double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

1. **Surfaces de stationnement**

-Logement collectif aidé ▫ studio et 2 pièces : 0.5 pl. / logement ▫ 3 à 5 pièces : 1 pl. / logement ▫ 6 pièces et plus : 1 pl. / logement,	-Logement collectif non aidé ▫ 1 pièce : 0.5 pl. / pièce ▫ 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement ▫ 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement	-Logement individuel aidé : 1 place -Logement individuel non aidé : ▫ 1 place / logement de 4 pièces et moins ▫ 2 places / logement de 5 pièces et plus

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
  - inférieurs à 100 m² de SDP : 1 place
  - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300 m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
  - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 40% SDP (1)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe

- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SDP (1)
- Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins
- Cultes : 60% SDP

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage)

***Nota** : Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.*

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

4. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.
   Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
5. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SDP existante.

6. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
   - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
   - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).

7. Surfaces de stationnement deux-roues non motorisées.
   Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, clos et couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues non motorisées seront prévus pour toute construction d'une SDP supérieure à 250 m².
   Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m².
   Pour l'habitation collective, les bureaux, l'industrie - artisanat et les entrepôts sa superficie sera au moins égale à 2% de la SDP totale projetée. En dehors de l'habitation, la surface qui en résulte pourra être déduite de la surface destinée aux automobiles.
   Pour les logements collectifs 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des deux-roues non motorisées.
   Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion du logement), l'hébergement hôtelier et le commerce, les emplacements pour les deux roues sont obligatoires et sa surface sera calculée en fonction des besoins estimés.

8. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définitions :
Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.
Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 50% au moins de la superficie du terrain - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m² de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m² de terrain.

2. Obligations de planter
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
   L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
   Les aires de stationnement doivent être :
   - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
   - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
   - Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
   - Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.
3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers à dominante d'activités économiques, le plus souvent implantées de façon discontinue sur les parcelles, à l'Est de la ville, du Nord au sud, en frange urbaine avec Villeneuve la Garenne et partiellement avec Asnières au sud.
Il s'agit également d'une zone à l'extrémité Ouest de la ville, sur le site actuel de la SNECMA, près du pont d'Argenteuil.

Cette zone comprend 5 secteurs aux affectations et formes urbaines sensiblement différenciées :

- UEa, correspondant à des secteurs aux densités possibles les plus importantes, pour y permettre l'implantation des services aux entreprises et aux populations à proximité des gares et stations de transport en commun performant (gares RER/SNCF, tramway) ;
- UEb, à l'extrême Nord-Ouest de la commune, correspondant principalement aux sites occupés par la SNECMA et EDF.
- UEc, secteur d'activités commerciales, à l'Est de l'avenue du Général de Gaulle, et autour de la rue du Vieux Chemin de Saint Denis. La vocation de ce secteur est l'accueil de surfaces commerciales spécialisées.

Deux secteurs de parcs d'activités, où la poursuite des mutations des activités économiques concernera des activités mixtes (industries, bureaux, services...) et sera accompagnée d'ambitions particulières en matière de paysagement et de liaisons inter quartiers d'activités.

- UEd, où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités industrielles, de production font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres ;
- UEe où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UE :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UE 2.
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux liés ou pas à la revente et d'engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage de véhicules accidentés ou d'occasion, les dépôts non couverts de véhicules ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.
- Les déchetteries et les annexes servant à leur fonctionnement, sauf sur les parcelles Q 62, Q63, Q77, Q85, Q86, Q87, Q129, Q150a, Q151, Q152, Q153.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sur l'espace public, dans les cours et les jardins.
- Les carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- Les remblaiements et les sous-sols en zone « A – fort aléa » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexe du PLU).
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement dans les zones concernées inscrites par le PPRI du 9 janvier 2004. (cf. document graphique annexe du PLU).

- Les établissements de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  ***Nota** : La prise en compte du Règlement Sanitaire Départemental est un élément déterminant pour apprécier la compatibilité des constructions ou installations avec les exigences de salubrité.*
- La création et/ou l'extension de garages couverts de moins de 300 m² de SDP.
- La création et/ou l'extension de stations de distribution de carburant et/ou de lavage.
- Les lieux de culte.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une autre activité économique.
- Dans le secteur UEa, sauf pour l'îlot délimité par les avenues Général de Gaulle / Louis Roche / ligne SNCF, les commerces de plus de 300 m² de SdP.

1.2- Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques :

a) Zones relevant de la maîtrise de l'urbanisation :

- **A l'intérieur de la zone Z1** :
  - Toute construction ou installation autre que celles visées dans l'article UE 2.
  - Toutes constructions ou extensions de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de 2 heures (en raison des problèmes liés à la mobilité des personnes concernées et aux contraintes de sécurité publique).
  - Toute création par construction ou changement d'usage, d'immeubles de bureaux, d'ERP ou d'IGH.
  - Le passage de toute voie nouvelle supportant un trafic important (plus de 2 000 véhicules/jour) ou de voies ferrées nouvelles ouvertes aux voyageurs.
- **A l'intérieur de la zone Z2 :**
  - Toute construction ou installation autre que celles visées dans l'article UE 2.
  - Toutes constructions ou extensions de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de 2 heures (en raison des problèmes liés à la mobilité des personnes concernées et aux contraintes de sécurité publique).
  - Toute création par construction ou changement d'usage, d'immeubles de bureaux, d'ERP de 1ère, 2ème, 3ème catégorie ou d'IGH.
  - Le passage de toute voie nouvelle supportant un trafic important (plus de 2 000 véhicules/jour) ou de voies ferrées nouvelles ouvertes aux voyageurs.

b) Zones relevant du phénomène « Boil Over »

A l'intérieur des rayons de danger générés par le phénomène « Boil Over » (indiqués au plan et appelés également Z1 et Z2) :

- Toutes constructions ou extensions de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de 2 heures (en raison des problèmes liés à la mobilité des personnes concernées et aux contraintes de sécurité publique).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Dispositions applicables sur toutes les zones UE :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004, (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.
b) Les installations classées nouvelles et les extensions d'installations classées sous réserve que :

- leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné ;
- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...) ;
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

c) Les installations et travaux énumérés ci-dessous (à l'exception de ceux visés à l'article 1) sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
   - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
   - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

d) En bordure des voies mentionnées sur les documents graphiques, pour les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement, il conviendra d'appliquer les normes édictées dans l'arrêté préfectoral du 30 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

e) Les bâtiments à usage d'habitation uniquement s'ils sont liés aux activités économiques autorisées (gardiennage) et s'ils concernent le site destiné à l'accueil des gens du voyage.

f) Les locaux de stockage, dépôts, entrepôts uniquement s'ils sont liés aux activités économiques autorisées de bureau, d'artisanat ou d'industrie.

g) Les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou au réseau de transport public du Grand Paris :
   1. constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ;
   2. constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...).

h) Les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif ou sportif, liés ou nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

i) Les établissements d'intérêt général liés au refuge et/ou à la mise en fourrière d'animaux sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage.

j) Dispositions applicables au secteur UEe :
   Sur les parcelles suivantes, est admise l'installation d'une déchetterie et des annexes servant à son fonctionnement :
   Q 62, Q63, Q77, Q85, Q86, Q87, Q129, Q150a, Q151, Q152, Q153.

k) En secteur UEb : Les constructions à usage d'entrepôt sur une bande de 50 m à l'Est de l'avenue d'Argenteuil, sous réserve d'une pluralité d'affectations.

l) Dans le secteur UEa, sauf pour l'îlot délimité par les avenues Général de Gaulle / Louis Roche / ligne SNCF, les commerces sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m².

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

- **A l'intérieur de la zone Z1** :

  - Toute construction de quelque nature que ce soit est admise si elle est strictement nécessaire :
    - soit au fonctionnement de l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation ;
    - soit à une activité mettant en œuvre des produits ou matériaux incombustibles ou difficilement combustibles et sous réserve que :

    - la surface de plancher (SDP) représente au total moins de 20% de la surface du terrain ;
    - l'implantation et la construction soient réalisées en tenant compte des dangers liés à l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation.

  - Les établissements industriels comportant ou susceptibles de comporter des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admis sous réserve que les deux conditions ci-dessous soient respectées simultanément :
    - La présence de ces installations n'engendre pas une augmentation des risques pour l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation elle-même ou ne perturbe pas l'intervention des secours.
    - Le nombre maximum de personnes susceptibles d'être présentes dans ces établissements soit très faible de façon à permettre l'évacuation rapide des locaux (de l'ordre de 25 personnes à l'hectare).

L'extension des installations classées existantes peut également être autorisée dans les conditions visées ci-dessus.

- **A l'intérieur de la zone Z2** :

  - Toute construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des locaux à usage administratif ou de bureaux et à condition qu'ils ne reçoivent pas de public, tout établissement industriel, artisanal, tout entrepôt (y compris les bureaux d'accompagnement) est admis sous réserve que :
    - la surface de plancher (SDP) représente au total moins de 40% de la surface du terrain ;
    - l'implantation et la construction soient réalisées en tenant compte des dangers liés à l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation.

  - Toute installation classée ou susceptible de l'être, soumise à autorisation ou à déclaration est admise sous réserve que les deux conditions ci-dessous soient respectées simultanément :
    - La présence de ces installations n'engendre pas une augmentation des risques pour l'activité qui génère le périmètre de maîtrise de l'urbanisation elle-même ou ne perturbe pas l'intervention des secours.
    - Le nombre maximum de personnes susceptibles d'être présentes dans ces établissements soit très faible de façon à permettre l'évacuation rapide des locaux (de l'ordre de 100 personnes à l'hectare).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU
   Le branchement sur le réseau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT
Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur :

a. Eaux usées résiduaires urbaines
Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles font l'objet de conditions de raccordement et de traitement particulières indiquées dans le Règlement communal d'assainissement et sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions des règlements en vigueur sont appliquées.

b. Eaux pluviales
Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses…).
Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en l'absence de réseau ou d'insuffisante de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs. appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

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

Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. ELECTRICITE
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux lignes de transport d'énergie électrique. Le branchement doit être réalisé en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

4. RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS
Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

5. COLLECTE DE DECHETS
Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pan coupé pour les parcelles d'angle : les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dans les cas ci-dessous.

1.1. Pour les terrains donnant sur l'avenue Laurent Cély :
- les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue Laurent Cély ;
- les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.

1.2. Pour les terrains en zone UEa donnant sur l'avenue du Général de Gaulle :
- les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle ;
- les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.

1.3. Pour les terrains donnant sur l'avenue Marcel Paul :
- les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement le long de l'avenue Marcel Paul ;
- les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement des voies longeant ces terrains.

1.4. Pour les terrains donnant sur la rue Paul Vaillant Couturier, les constructions devront s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.

2. Toutefois, la construction dans la zone de retrait est autorisée pour les éléments techniques et fonctionnels : postes de transformation, poste de contrôle et gardiennage, locaux de tri sélectif hors déchets de l'activité industrielle (autres que des déchets produits par des locaux à vocation de bureaux et d'équipements publics).

3. Des secteurs et axes font l'objet de marges de recul obligatoires : Quai du Moulin de Cage, quai des Grésillons, avenue d'Argenteuil : reculements indiqués au document graphique. Les bâtiments devront s'implanter obligatoirement sur la marge de recul.

4. Le retrait ne s'applique pas aux constructions dont la desserte par la voie ferrée est nécessaire ainsi qu'aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

5. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement,

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sont autorisées :
a. sur les limites séparatives, avec dans ce cas le souci de s'adosser de manière prioritaire aux constructions voisines existantes, en bon état et de dimension égale ou supérieure ;
b. en retrait de ces limites.

7.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)

Les constructions nouvelles sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.
Les extensions de constructions existantes sont autorisées uniquement en retrait de ces limites.

7.3. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :

Pour les façades comportant des baies principales

Elles devront s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale, comptée normalement à la façade, au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Lorsque la façade n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m ;
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 4 m.

Pour les façades ne comportant pas des baies principales

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation peuvent être implantées différemment afin de respecter les nécessités propres à l'opération en cause.

***Nota 1** : les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance).*

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

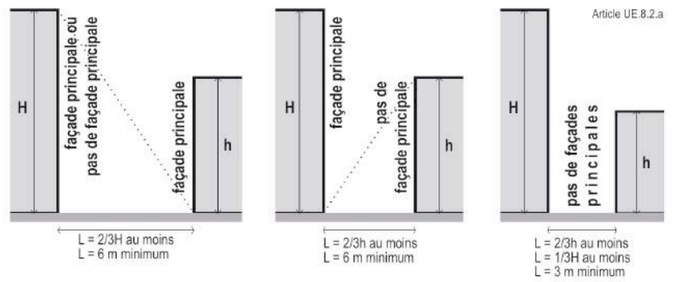
2. Dans le cas d'une non contiguïté des bâtiments et/ou de façades en vis-à-vis il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

   a) Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

      - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;

      - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;

      - au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et du 1/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



   b) Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 3 m

Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.
Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain, sauf pour les bâtiments à usage de bureaux pour lesquels elle sera de 50%. En cas de pluralité d'affectations, le CES maximum autorisé sera celui de l'affectation dominante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de la rue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'avenue Laurent Cély.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie

des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation et les souches de cheminées.
La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

1. Compte tenu des voies adjacentes :
   La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 5 m, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.
   Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

2. Compte tenu de la zone :
   La hauteur des constructions ne pourra excéder 35 m au faîtage.

Nonobstant ces règles, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent bénéficier d'autorisation de travaux de réhabilitations ou de confortation, dans la mesure où ces travaux n'ont aucun effet augmentant la hauteur existante des constructions.
Cela concerne en particulier des bâtiments industriels qui ont été repérés comme « bâtiment remarquable à préserver » sur le document graphique joint.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les travaux et aménagements concernant des bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère. Leurs démolitions totales sont interdites.
L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

1. MATERIAUX
   Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

   La couleur des revêtements des façades doit être choisie de préférence dans les gammes de teintes claires. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à la qualité esthétique générale de la construction.

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

   Les matériaux utilisés pour les bâtiments légers, mobiles ou non, et construits par procédé de préfabrication ou de superposition de modules distincts, sont tolérés durant les périodes de travaux ou chantiers sur les unités foncières concernées. Ils sont interdits à titre d'occupation définitive de la parcelle.

2. FAÇADES
   Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

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

   L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

   Les dispositifs de sécurité sont intégrés dans la façade ; les éléments rapportés sont proscrits.

3. COUVERTURES
   L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Les couvertures doivent être réalisées de façon soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment. Les visions sur le bâtiment doivent pouvoir être agréables devant cette « 5ème » façade de chaque bâtiment ; à ce titre, elles :
   - ne pourront pas être réfléchissante,
   - pourront s'inscrire sous forme de toitures-terrasses ayant fait l'objet d'un traitement paysager.

4. CLOTURES
   Les clôtures seront implantées à l'alignement existant ou projeté.
   Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment.

   Les clôtures à édifier sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 3,40 m de hauteur totale. Elles devront comporter :
   - une partie basse maçonnée obligatoire, d'une hauteur de 0,60 m à 1 m, disposant d'une noue horizontale par secteur continu. Cette partie basse devra comporter de dispositifs pour réguler l'écoulement des eaux.
   - une partie haute optionnelle constituée de barreaudage, d'une hauteur de 0,60 m à 2,40 m.

   Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale de 2,60 m.

   Les clôtures pourront comporter des éléments maçonnés d'une hauteur supérieure au muret, tels que des éléments d'accrochage de portails, portillons, coffrets de concessionnaires, supports d'enseignes, accroches aux maçonneries de bâtiments existants, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures.

5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes des commerces et entreprises, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de la rue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'avenue Laurent Cély.

Définitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après .

Dimensions des places :	Rampes d'accès :
Automobile -longueur : 5 m -largeur : 2,30 m -dégagement : 5 m	- sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m - double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

1. **Surfaces de stationnement**
   - Logement :
     - 1 place/logement de 4 pièces et moins
     - 2 places/logement de 5 pièces et plus
     - 1 place/logement aidé
   - Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
     - inférieurs à 100 m² de SDP : 1 place
     - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300 m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
     - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
   - Bureaux : 40% SDP (1)
   - Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
   - Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
   - Hôtels : 60% SDP (1)
   - Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
   - Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
   - Enseignement primaire : 1 place / classe
   - Enseignement secondaire : 2 places / classe
   - Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
   - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 40% SDP (1)

(1) Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, la surface de stationnement sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » dans le plan de zonage).

Nota *: Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.*

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
4. Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets d'aménagement de plus de 50% de la SDP existante.
5. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :
   - soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
   - soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).
6. Des emplacements aisément accessibles à partir du domaine public, couverts et avec des aménagements adaptés pour les deux-roues seront prévus pour toute nouvelle construction. Pour les commerces ces emplacements seront aménagés en surface.
   Tout local ou emplacement réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :
   - une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile ;
   - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 10 places de capacité de réception.

   (NB : une place correspond à 1,50 m².)
7. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.
8. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et pour les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définitions :

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement.
Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace libre et vert 15% au moins de la superficie du terrain. Pour les bureaux cette proportion sera de 30% de la superficie non occupée par l'emprise au sol des constructions. En cas de pluralité d'affectations, la règle à appliquer sera celle correspondant à la destination dominante.
2. Secteur UEe : cet article ne s'applique pas aux parcelles situées au Nord de l'avenue Paul Vaillant Couturier et à l'Ouest de l'Avenue Laurent Cély.
3. Les bandes de reculement imposées Avenues d'Argenteuil, Quai du Moulin de Cage et Quai des Grésillons devront obligatoirement être traités en espaces verts et plantés.
4. La zone de retrait par rapport à l'alignement rendue obligatoire par l'article UE 6 et la zone de la marge de recul devront être intégralement plantées. Cette zone plantée ne devra comporter aucun aménagement minéral, à l'exception des constructions indiquées dans la règle 2 de l'article UE-6 et des aménagements au sol liés à l'accessibilité du terrain. La marge de recul et la zone de retrait devra obligatoirement comporter des arbres de moyen ou grand développement comportant 20 – 25 cm de circonférence avec un volume de terre végétale de 6 m3 minimum.

5. Il devra être planté un minimum d'un arbre à moyen développement pour 300 m² de terrain.
6. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
7. Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excèdera 2 000 m2, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
8. Les aires de stationnement doivent être :
   - ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantées
   - ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements
9. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
11. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone correspond principalement au seul espace naturel majeur sur la commune de Gennevilliers le parc des Chanteraines. Une partie s'étend sur le territoire de Gennevilliers, et une autre sur celui de Villeneuve-la-Garenne à l'est.
Ce site est également un point de captage d'eau potable très important à l'échelle de la région. A ce titre, il fait l'objet d'une protection spécifique pour son rôle de champ captant, afin de préserver sa fragilité.

Il joue aussi, par ses aménagements, le rôle d'un vaste espace de loisirs et de détente pour les populations.

Cette zone comprend également l'extension projetée du parc des Chanteraines et la Coulée verte.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions de quelque destination que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les lotissements.
- Les installations classées.
- Le camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme, en dehors des terrains aménagés ou en dehors de la résidence de l'utilisateur.
- Les installations et travaux énumérés ci-dessous, à l'exception de ceux liés aux opérations autorisées à l'article 2 :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
  - les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.
- Les carrières.
- Les dépôts de matériaux à l'exception de ceux liés aux opérations autorisées à l'article N 2.
- A l'intérieur des zones soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles qu'elles sont matérialisées par le document graphique, toute construction ou utilisation du sol qui serait contraire aux dispositions du PPRI.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) pour toutes les constructions se trouvant à l'intérieur des zones concernées par le PPRI telles qu'elles sont définies par le document graphique, les dispositions réglementaires édictées par le PPRI ;

b) l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la SDP ;

c) les installations mineures d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en dehors de la zone (liés au captage d'eau potable ou à sa protection, par exemple) ;

d) les équipements d'infrastructure et de superstructure directement liés à une activité culturelle, sportive ou de loisirs. Afin de ne pas être assimilables à des constructions nouvelles, ces structures devront éventuellement être démontables si elles sont comprises dans la zone rouge du P.P.R.I. ;

e) à l'intérieur du périmètre de protection immédiate de captages utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine : le stationnement, le stockage et l'utilisation de produits chimiques (pesticides et engrais notamment), hormis ceux nécessaires au traitement de l'eau ;

f) à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée :
   - le creusement de puits et forages, à l'exception de ceux destinés à l'alimentation publique se substituant à ceux existants et implantés à plus de 125 mètres à l'intérieur du tracé du périmètre de protection ;
   - l'exploitation de tout centre de stockage d'ordures, déchets, détritus, fumiers ou résidus d'aucune sorte, y compris si la mise en dépôt vise au remblaiement d'anciennes carrières ou excavations ;
   - le dépôt, l'épandage superficiel, le déversement et le rejet dans le milieu naturel (eau ou sol), notamment par puisard, puits dit filtrant, anciens puits ou forages, excavations et tout dispositif non étanche d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de matières de vidange, d'huiles, d'hydrocarbures, de détergents, de boues de nettoyage ou de station d'épuration, et en général de toute substance susceptible d'altérer directement ou après transformation la qualité des eaux souterraines ;
   - le rejet d'eaux pluviales dans des conditions analogues est également proscrit ;
   - la création de réservoirs ou dépôts d'eau non potables et de station d'épuration ;
   - toute nouvelle installation de stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques à usage non domestique, sauf celles nécessaires au fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement existant à la date de l'arrêté préfectoral portant autorisation de captage d'eaux souterraines (20 mars 1998) et conformes à la réglementation ;
   - l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, si elles présentent un risque particulier de pollution des eaux ;
   - la création de cimetière, même animalier.

g) les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, sous réserve de leur insertion urbaine et paysagère au regard de la vocation de loisirs et de détente de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

   Toute opération devra respecter les prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

2. Réseaux de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, dans la partie privative, aux réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Sauf indications contraires portées au document graphique :

- Les installations nouvelles autorisées à l'article N 1 peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.
- Les installations mineures d'intérêt général, telles que transformateur EDF, ne sont tenues d'observer qu'une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si l'ouvrage par son implantation ou ses caractéristiques peut nuire à l'intérêt des lieux avoisinants ou à la sécurité des usagers de la route.
- Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
- 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 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des structures d'accueil légères, liées ou destinées à une activité sportive ou de loisirs qui peuvent être implantées en limites séparatives.
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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder 1 % de la superficie du terrain d'assiette.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 m au faîte du toit, sauf s'il est démontré que les nécessités fonctionnelles imposent un dépassement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes de hauteur supérieure à 4 m sont possibles dans la limite de la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : en ce qui concerne les enseignes, leur implantation et forme devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes, en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

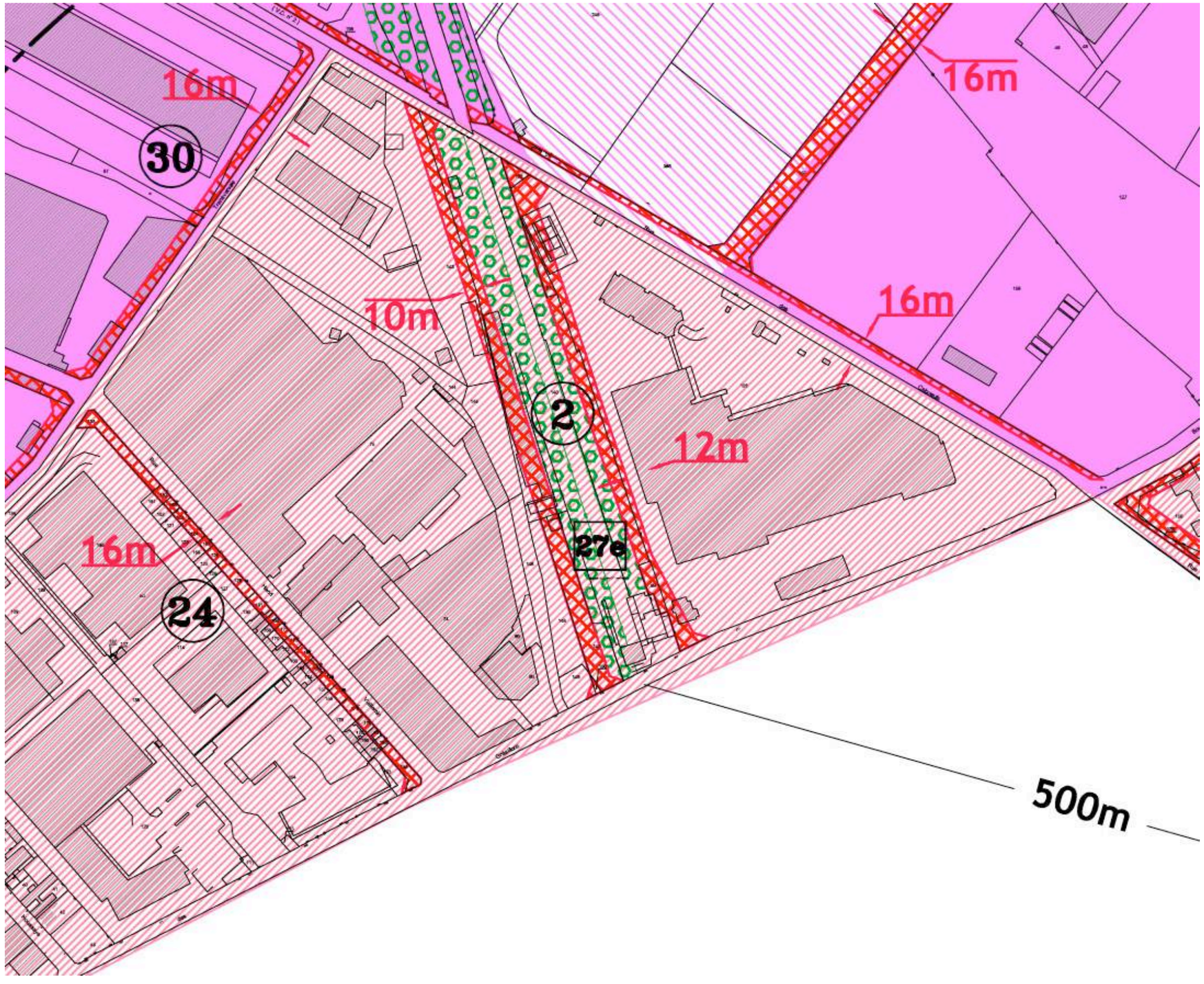
Sans objet.

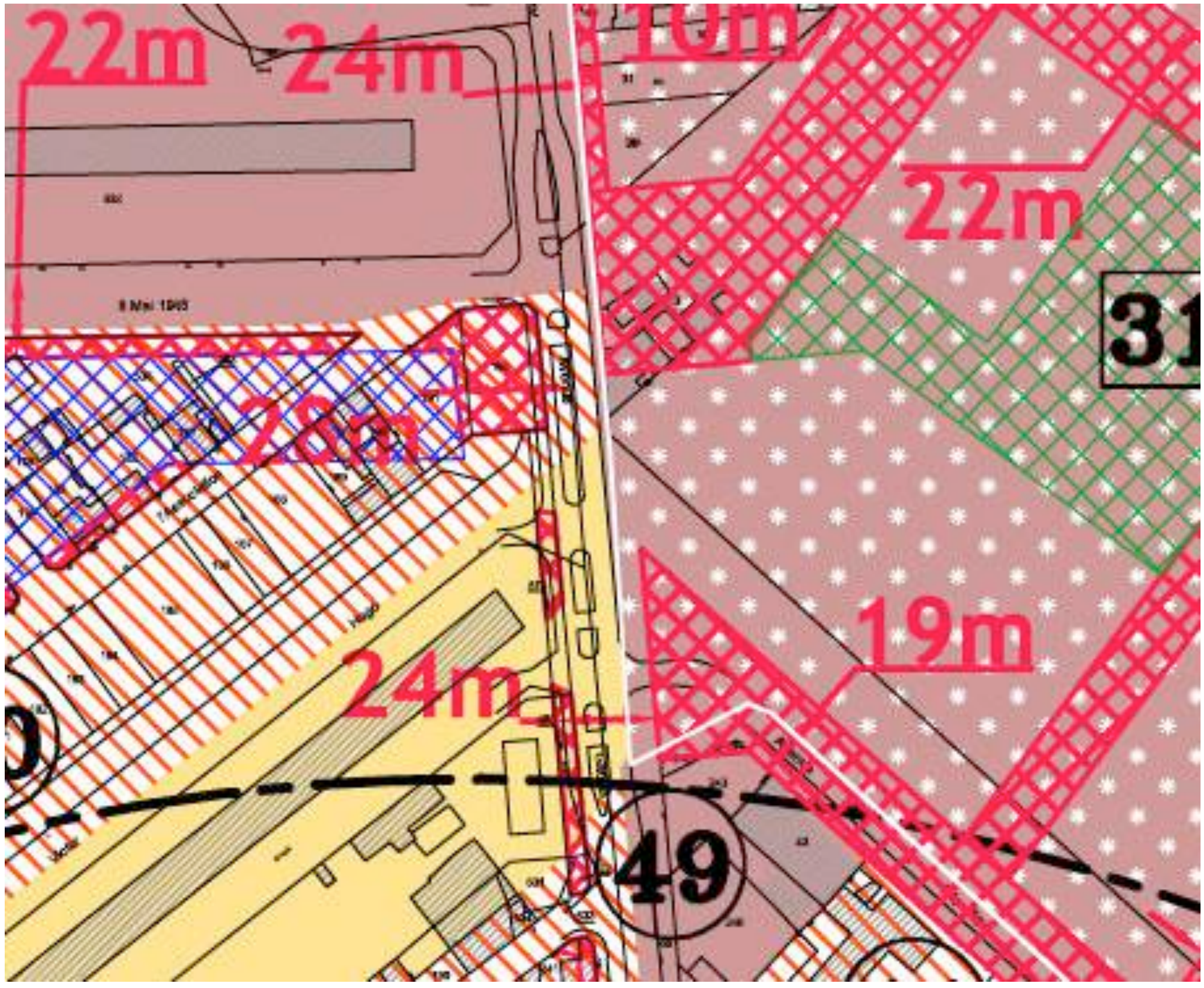
D1. Zonage
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015


16m
30
16m
10m
16m
2
12m
16m
24
27e
500m


22m
24m
10m
22m
31
20m
24m
19m
49

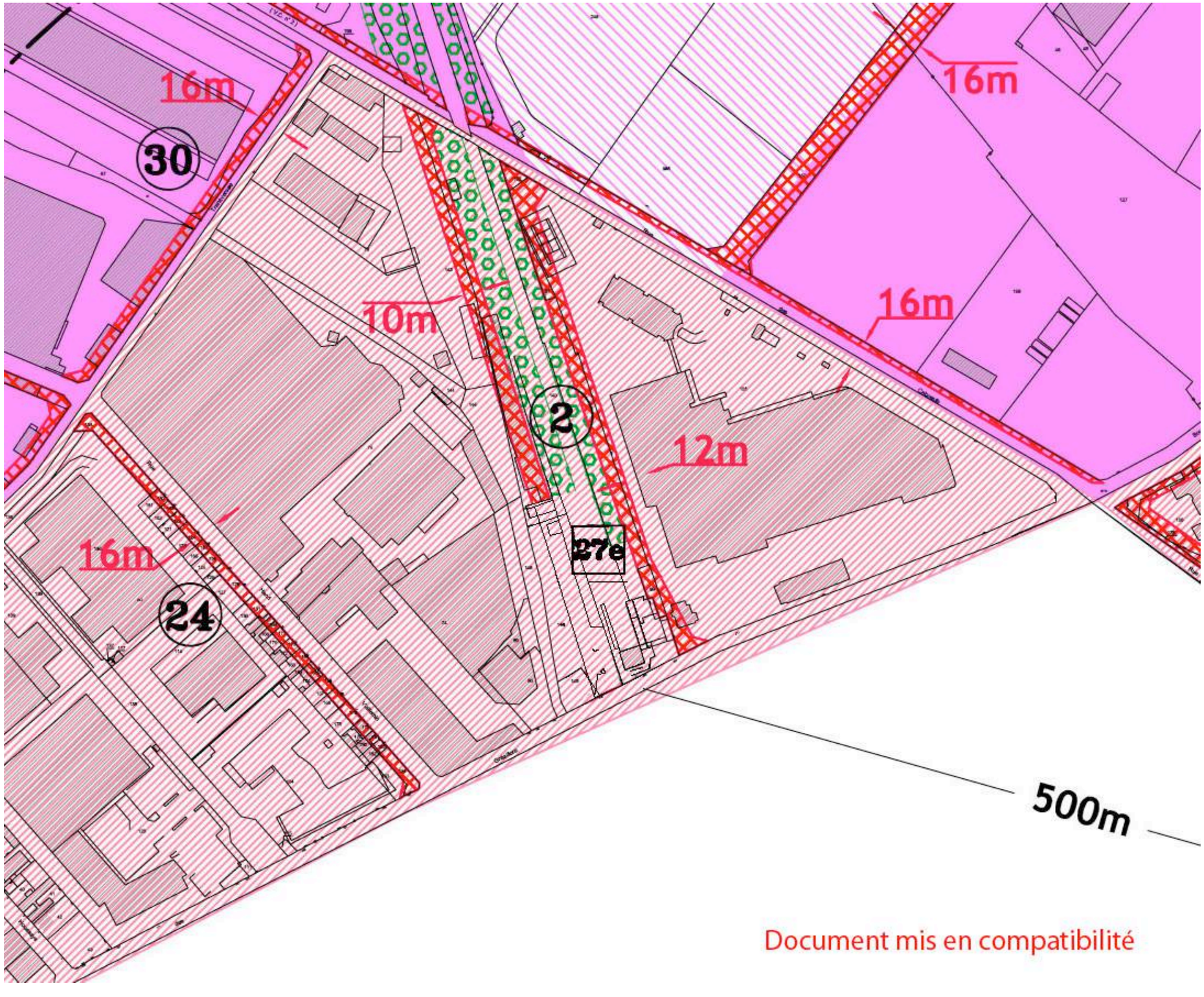
D2.

Zonage
Document mis en compatibilité

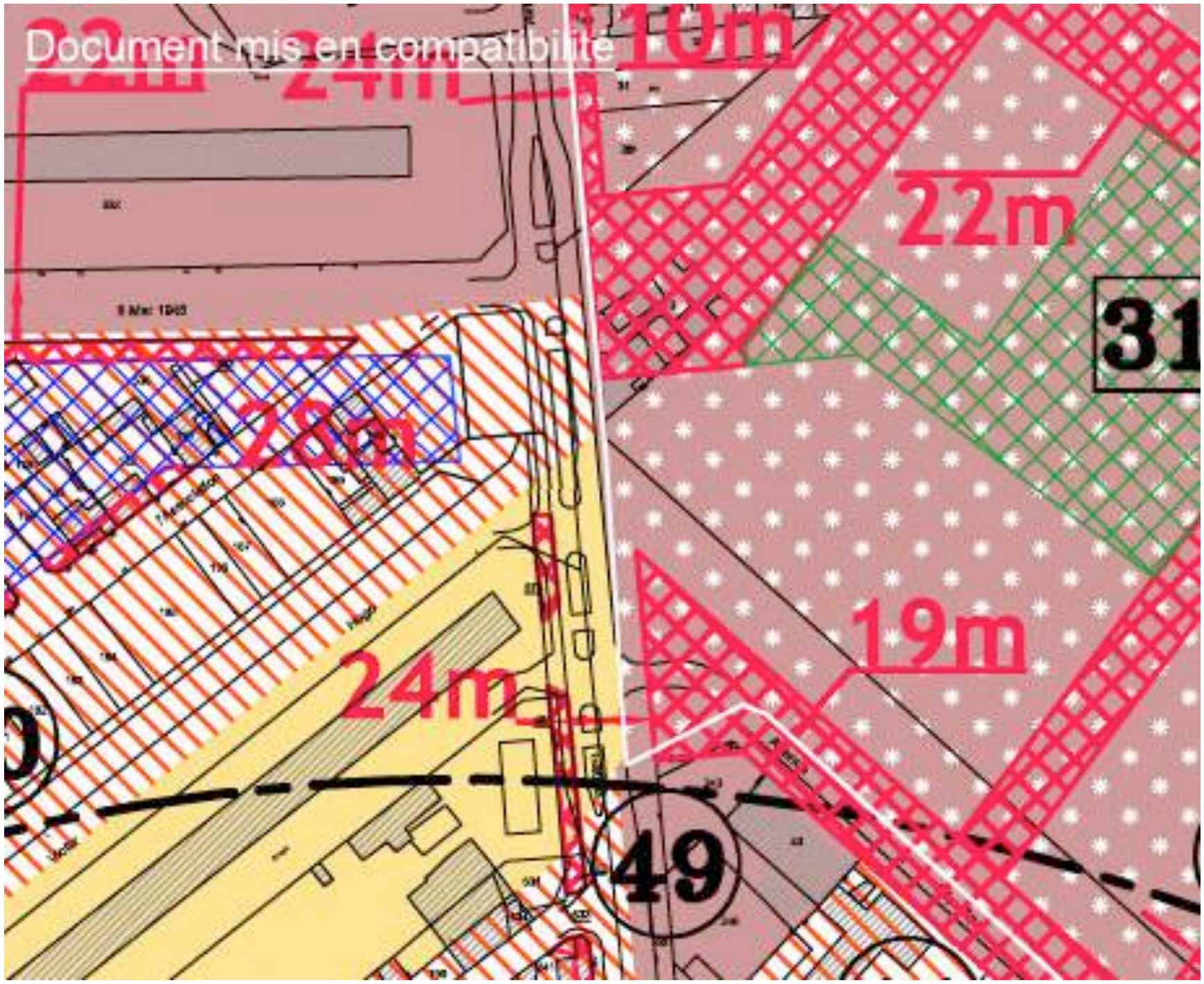
Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015



Document mis en compatibilité


Document mis en compatibilité
22m
24m
10m
22m
31
24m
19m
49

E1. Emplacements réservés et espaces verts existants à protéger
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AUX OPERATIONS DE VOIRIE

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
Création					
1	Thomas Edison : dévoiement entre le Vieux Chemin de S Denis et de Gaulle	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	K n° 80, 83, 282 ; J n° 10	1 993
2	Deux voies parallèles SNCF Grésillons – Caboeufs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AO81, 99, 102, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 101, 140	6 581
3	Nouvelle voirie Ilot Delachaux	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O1, 46, 66, 91, 68	6 194
4	Voie nouvelle perpendiculaire à RD19	Commune de Gennevilliers	Le Luth	Y265, Y333	1 329
5	Voie nouvelle nord-sud.	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X397, 405, 597, 416, 399, 403, 422, 624, 625, 413, 566, 567, 568, 407, 412	4 355
6	Voie nouvelle Luth Ouest	Commune de Gennevilliers	Le Luth	Y333, X597, 567, 412,484	4 946
7	Jules Larose : modification entre Félicie et Timbaud	Conseil général	Le Village	T249, 274	3 568
9	Nouvelle voirie Carbone Lorraine	Commune de Gennevilliers	Le Village	AH96	7 290
10	Voirie ancien cimetière entre Barbusse et Debussy à 24 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 18	4 103
11	Voirie entre Georges Thoretton et Puits Guyon.	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 14, 15, 16, 17, 103	5 611
12	Nouvelle voirie îlot Thoretton - Camélinat	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH38, 39, 40, 63, 64	3 550
14	Nouvelles voiries de l'îlot « H »	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AK181, 185, 116, 82, 166, 163	4 639
15	Liaison Industrie-de Gaulle	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	J1, 255, L164, 165, 167, 195	1 547
16	Rue de Seine : prolongement jusqu'à Bongarde	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N96, 105, 144, 146, 148, 202	1 613
19	Ilot Chemin du Pont	Commune de Gennevilliers	Chevrins	AB37, 38, 39a, 35, 40, 41, 129	3 290
Elargissements					
21	Rue de Seine	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N68, 69, 73, 74, 83, 170, 75, 171	2 293
22	Caboeufs entre le Fossé Blanc et Louise Michel à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O1, P234, 82, 43, 192, 63, 68	5 830
22 bis	Caboeufs entre le Fossé Blanc et Laurent Cély à 20 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AM233, 232, 221, Q86, 87, 88, 79, 77, 150, 151, 63, 62, 61, 157	2 538
23	Caboeufs prolongée à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N156, 174, 162, 152, 176, 177, 178, 108	2 915

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
24	Vuillemin à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AN57, AO135, 54, 55, 121 à 131, 62 à 73, 58	3 452
25	Louise Michel – Galliéni à 20 m	Conseil général	Secteur d'activités	N160, 191, 205, 204, 74, 73, 59, 58, 212, 46, 9, 167, 8, 156, 203, 213, 175, 75, 254	3 147
26	Marcel Paul à 30 m	Conseil général	Secteur d'activités	E6, 24 F104, 199, 185 198 H5, 6, 7, 8, 32, 39, 40, G23, 85, 86	8 315
27	Chemin des Petits Marais entre la ligne SNCF et Marcel Paul	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	H30, 33, 39	1 702
28	Chemin des Petits Marais entre la route du bassin n°6 et la ligne SNCF	Port Autonome de Paris	Secteur d'activités	F198, 156, 110, 114, 51, 54, 53, 41, 109, 112, 26	4 287
29	Dequevauvilliers à 30 m.	Conseil général	Secteur d'activités	G52, 77 à 82, H43	6 424
30	Rue Transversale à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AN163, 67, 35, 57	3 458
31	Pont Saint Ouen	Conseil général	Secteur d'activités	/	623
32	Louis Roche à 30 m	Conseil général	Secteur d'activités	N206, 248, 222, 220, 29, 218, 31, 244, 210, 47, 48, 224, 229, 241, 232, 230, 214, 236, 234, 212, O81, 83, 85, 65, 9, 73, 71, 69, 67, 92, 99, 91, 98, 76, P89, 90, 218, 216, 209, 19, 18, 212, 220, 189, 187, 12, 54, 11, 204, 191, 224, 1, 42, 179, 177, 175, 173, 110, 103, 100, 96, 146, 142, 150, 235, 234	**26 842**
33	Jean Perrin	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X611, 521, 602, 626, 532 V161	2 467
35	Voie Guimier	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X528, 550, 610, Y360, 345, 346	2 505
36	Av du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X597, Y356, 354, 329	452
37	Lucien Lanternier	Conseil général	Le Luth	X597, 496, Z271, 276	5 695
38	Rue du Pont d'Argenteuil	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AC18, 17, 19, 23, 11, 15, 48, 56, 131, AB85, 86, 87, 88, 162, 211, 210	756
39	Rue des Chevrins	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AE116, 169, 167, 115, 112, 113, 110, 166, 165, 21, 8, 3, 1, 164, 255, 103, 104, AB127, 142, 183, 181, 176, 174, 108, 187, 194, 196, 236, 95, 94, 93, 92, 91, 89, 88, 177, 204, 202, 200, 198, 206, 195, 191, 192, 171, 236	259
40	Rue Villebois Mareuil	Commune de Gennevilliers	Le Village	U108, 166, V205, 276, 277, 278, 279, V513, 559, 568, 662, 800	3834
41	Rue Pierre Timbaud.	Conseil général	Le Village	U83, 84, 8 à 12, 14 à 17, 19, 117, 23, 122, 137, 51 à 55	2 018

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
42	Deslandes et Croix des Vignes	Commune de Gennevilliers	Le Village	AH84, 193, 195, 96, 98	1 353
43	Félicie	Conseil général	Le Village	T167, 237, 249	1 181
44	République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK41, 54	5 568
45	Chandon-entre Gabriel Péri et Debussy à 17 m.	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AJ1, 103, AI110 à 113, 91, 92, 95, 96, 97, 74 à 78, 61	887
46	Chandon entre Debussy et Paul Vaillant Couturier à 17 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM264, 297, 298, 263, 256, 299, 265, 266 AK1, 2, 5, 42, 130, 128	3 304
47	Barbusse entre République et Gabriel Péri à 17 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK21, 55, 51, 25, 28, 29, 30, 31, 72, 73	2 069
48	Boulevard Camélinat à 24 m	Conseil général	Chandon-Brenu	AH57 à 65, 191, 192, 195	3 100
49	Gabriel Péri à 24 m	Conseil général	Les Agnettes	AF 240, 241, 243, 244, 613, 614, 631, 632, 575, 192, AI30, 31, 32, 135, 140, AG115, 116, AH1, 2, 9, 10, 11, 13, 44, 55, 101, 106	1 677
50	Rue de l'Association	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF 131 à 134, 141 à 145, 151, 152, 546, 154 à 156, 547, 158 à 160, 548	1 600
51	Paul Vaillant Couturier	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP-0085	
52	Emprise derrière La Poste des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ 153 à 155	247
53	Rue Sainte Marie	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ130 à 134	65
54	RD 9	Conseil général	Les Grésillons	AQ171, 172, 91, 322, 250, 251, 260, 262, 206, 236, 142, 118, 143, 167	1 185
73	Angle rue du Puisard – villa des Fleurs	Commune de Gennevilliers	Le Village	S0062	4
74	Voie à l'Est du Centre Commercial du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X 0488, X 0590, DP	2 594
75	Voie au Sud du Centre Commercial du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X 0488	1 185
Recomposition					
55	Rond point Noëls Bertrane Moulin de Cage	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O77, P87, 88	
57	Angle Sainte Geneviève – Lanternier	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AB12, 57, 56, 39a, 38, 37, 35	408
58	Place du Marché	Commune de Gennevilliers	Le Village	U27, 97, 104, 132, 133, 110, 130, 138	2 026
59	Parvis Mairie	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9	2 201

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
Création					
72	Voie nouvelle sur l'îlot "Dumien-Moulin de Cage-Louis Roche"	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	L226	1 513
76	Voie nouvelle sur l'îlot « Champ de l'Autel »	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	M 0192, M 0087	2 470
77	Voie nouvelle : rue Chenard et Walcker prolongée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK7, 42	5 705
78	Voie nouvelle adjacente à la rue Henri Barbusse	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42, 11	2 064
79	Voie nouvelle adjacente à l'avenue Chandon Est	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	691
80	Voie nouvelle adjacente à l'avenue de la République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	936
81	Voie nouvelle entre les avenues Chandon et République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	3 254
82	Voie nouvelle adjacente à l'avenue Chandon Ouest	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	691
83	Voie nouvelle : avenue Claude Debussy prolongée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42, 1, 2, 13 ; AI32, 1	6 074
84	Voie nouvelle : entre l'avenue Claude Debussy prolongée et la rue du Docteur Calmette	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AI27, 28, 138	386
				Total	**206 185**

LISTE DES MARGES DE RECUL

N° de référence	Marges de recul	Quartier
61	Berges de Seine du Pont St Ouen	Secteur d'activités
62	Rue des Raverdis	Secteur d'activités
63	Rue Alexandre	Secteur d'activités
64	Rue Justin	Le Village
65	Rue des Collines	Le Village
66	Rue Paul Vaillant Couturier : entre l'av. Chandon et la voie nouvelle à 20m	Les Grésillons
67	Avenue du Pont d'Argenteuil	Secteur d'activités
68	Rue Jean Jaurès à l'angle Joseph Leclainche	FA-CCJ
69	44 -46 Rue Paul Vaillant Couturier	Les Grésillons

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE 13 DU METRO

N° de référence	Opérations	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)	Surface (ha)
69	Ligne 13 du métro	RATP	Le Luth	Y361, 333	3 450	0,345
			Port Autonome de Paris	Y242, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 199, 201, D103, 142, 23, 24	19 650	1,965

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE T1 DU TRAMWAY

N° de référence	Opérations	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)	Surface (ha)
70	Ligne T1 du tramway	RATP	Fossé de l'Aumône	Z276	365	0,036
71	Ligne T1 du tramway	RATP	Secteur d'activités	L224	255	0,025

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AUX EQUIPEMENTS, ESPACES VERTS OU ESPACES PUBLICS

N° de référence	Equipements	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
Equipements publics					
1	Déchetterie 93 rue des Caboeufs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q150	2 561
2	Hôtel CFA	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	I364	10 974
3	IUT	Conseil général	Secteur d'activités	V533, 531, 763, 772, 771, 774, 776, 768, 563, 753, 756, 527, 535, 690, 685 674, 777, 720, 728, 781, 780, 778, 733, 739, 740, 738, 713, 721, 729, 737, 756, 735, 749, 755, 756	24 983
4	Plate-forme des permis de conduire	Etat	Secteur d'activités	H44	23 584
5	Parc de stationnement, Parc des Chanteraines	Conseil général	Secteur d'activités	K265	2 210
6	Emplacement pour les Gens du Voyage	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q-0148, 0124	6 072
7	Piscine	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM158, 308, 321, 310, 316, 357, 448, 449, 357, 358, Q 158, 144, 162	7 514
8	Halte garderie 145 147 Henri Barbusse	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	R146	185
10	Parc de stationnement Jean Moulin Graindorge	Commune de Gennevilliers	Le Village	T249	1 670
11	4ème collège	Conseil général	Les Agnettes	AF 156, 155, 154, 152, 151, 546, 140 à 145, 373, 147, 139, 138, 148, 350, 351, 88 à 91, 567, 560, 536, 131 à 135, 137, 188 à 191	11 051
28	Parc de stationnement	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	L 226	1 560
29	Centre culturel et social du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X 0488	
30	Groupe scolaire et gymnase	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK7, 42	5 071
				Total	**89 693**
Espaces verts ou espaces publics (voies piétonnes, places,...)					
13	Extension Chanteraines site Val de Seine	Conseil général	Secteur d'activités	G47, 51, 77, 78, 79, 82	52 354
14	Extension jardins familiaux	Commune de Gennevilliers	Le Village	V568	4 232
15	Mail Delacroix-Jean Perrin	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X521	1 396
16	« Coulée verte » Puits Guyon	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 7, 8, 9	6 284
17	« Coulée verte » Lycée Galilée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM256	4 578
18	« Coulée verte » Camille Ronce	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL89, 136, 129, 87, 88	18 601
19	« Coulée verte » Passage 3F	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL151, 123	4 885
21	Square PVC quartier des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP- 85, 262, 264, 274	**4 120**
31	Espace vert de la ZAC Chandon-République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	6 473
				Total	**102 923**

LISTE DES ESPACES VERTS EXISTANTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1.7

N° de référence	Espaces verts	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
22	Parc des Chanteraines le long de la Seine	Conseil général	Secteur d'activités	G99, 46, 100	9 905
23	« Coulée verte » Parc des Sévines hors périmètres équipements sportifs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q157, 106, 61, 62, 63, L152, 224, 225	99 893
24	Cimetière	Commune de Gennevilliers	Le Village	V662, 205	72 472
25	Jardins familiaux	Commune de Gennevilliers	Le Village	V800	10 142
26	Espace « 74-115 » quartier des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP140, 171, 105, 260, 262, 229, 257, 76, 77, 141, 61	4 802
27	**Espaces Naturels sensibles:**				98 386
	Berge de Seine: quai du petit Gennevilliers			Dans section A	
	Berge de Seine: route de la Seine			C29, 30, 56	
	Berge de Seine: route du bassin n°6			F83	
	Berge de Seine: Quai des Grésillons, Quai du Moulin de Cage			Dans section N	
	Talus SNCF			P43, AO147, 140	
				Total	**295 600**

LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES

Secteur	Parcelles cadastrales	Surface (m²)	Surface (ha)
19 – 19bis, rue Jean Jaurès	S 247	1 209	0,12

E2. Emplacements réservés et espaces verts existants à protéger
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Gennevilliers

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2005
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2015

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AUX OPERATIONS DE VOIRIE

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
Création					
1	Thomas Edison : dévoiement entre le Vieux Chemin de S Denis et de Gaulle	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	K n° 80, 83, 282 ; J n° 10	1 993
2	Deux voies parallèles SNCF Grésillons – Caboeufs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AO81, 102, 143, 145, 146, 101, 140	5 381
3	Nouvelle voirie Ilot Delachaux	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O1, 46, 66, 91, 68	6 194
4	Voie nouvelle perpendiculaire à RD19	Commune de Gennevilliers	Le Luth	Y265, Y333	1 329
5	Voie nouvelle nord-sud.	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X397, 405, 597, 416, 399, 403, 422, 624, 625, 413, 566, 567, 568, 407, 412	4 355
6	Voie nouvelle Luth Ouest	Commune de Gennevilliers	Le Luth	Y333, X597, 567, 412,484	4 946
7	Jules Larose : modification entre Félicie et Timbaud	Conseil général	Le Village	T249, 274	3 568
9	Nouvelle voirie Carbone Lorraine	Commune de Gennevilliers	Le Village	AH96	7 290
10	Voirie ancien cimetière entre Barbusse et Debussy à 24 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 18	4 103
11	Voirie entre Georges Thoretton et Puits Guyon.	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 14, 15, 16, 17, 103	5 611
12	Nouvelle voirie îlot Thoretton - Camélinat	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH38, 39, 40, 63, 64	3 550
14	Nouvelles voiries de l'îlot « H »	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AK181, 185, 116, 82, 166, 163	4 639
15	Liaison Industrie-de Gaulle	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	J1, 255, L164, 165, 167, 195	1 547
16	Rue de Seine : prolongement jusqu'à Bongarde	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N96, 105, 144, 146, 148, 202	1 613
19	Ilot Chemin du Pont	Commune de Gennevilliers	Chevrins	AB37, 38, 39a, 35, 40, 41, 129	3 290
Elargissements					
21	Rue de Seine	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N68, 69, 73, 74, 83, 170, 75, 171	2 293
22	Caboeufs entre le Fossé Blanc et Louise Michel à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O1, P234, 82, 43, 192, 63, 68	5 830
22 bis	Caboeufs entre le Fossé Blanc et Laurent Cély à 20 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AM233, 232, 221, Q86, 87, 88, 79, 77, 150, 151, 63, 62, 61, 157	2 538
23	Caboeufs prolongée à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N156, 174, 162, 152, 176, 177, 178, 108	2 915

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
24	Vuillemin à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AN57, AO135, 54, 55, 121 à 131, 62 à 73, 58	3 452
25	Louise Michel – Galliéni à 20 m	Conseil général	Secteur d'activités	N160, 191, 205, 204, 74, 73, 59, 58, 212, 46, 9, 167, 8, 156, 203, 213, 175, 75, 254	3 147
26	Marcel Paul à 30 m	Conseil général	Secteur d'activités	E6, 24 F104, 199, 185 198 H5, 6, 7, 8, 32, 39, 40, G23, 85, 86	8 315
27	Chemin des Petits Marais entre la ligne SNCF et Marcel Paul	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	H30, 33, 39	1 702
28	Chemin des Petits Marais entre la route du bassin n°6 et la ligne SNCF	Port Autonome de Paris	Secteur d'activités	F198, 156, 110, 114, 51, 54, 53, 41, 109, 112, 26	4 287
29	Dequevauvilliers à 30 m.	Conseil général	Secteur d'activités	G52, 77 à 82, H43	6 424
30	Rue Transversale à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AN163, 67, 35, 57	3 458
31	Pont Saint Ouen	Conseil général	Secteur d'activités	/	623
32	Louis Roche à 30 m	Conseil général	Secteur d'activités	N206, 248, 222, 220, 29, 218, 31, 244, 210, 47, 48, 224, 229, 241, 232, 230, 214, 236, 234, 212, O81, 83, 85, 65, 9, 73, 71, 69, 67, 92, 99, 91, 98, 76, P89, 90, 218, 216, 209, 19, 18, 212, 220, 189, 187, 12, 54, 11, 204, 191, 224, 1, 42, 179, 177, 175, 173, 110, 103, 100, 96, 146, 142, 150, 235, 234	**26 842**
33	Jean Perrin	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X611, 521, 602, 626, 532 V161	2 467
35	Voie Guimier	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X528, 550, 610, Y360, 345, 346	2 505
36	Av du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X597, Y356, 354, 329	452
37	Lucien Lanternier	Conseil général	Le Luth	X597, 496, Z271, 276	5 695
38	Rue du Pont d'Argenteuil	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AC18, 17, 19, 23, 11, 15, 48, 56, 131, AB85, 86, 87, 88, 162, 211, 210	756
39	Rue des Chevrins	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AE116, 169, 167, 115, 112, 113, 110, 166, 165, 21, 8, 3, 1, 164, 255, 103, 104, AB127, 142, 183, 181, 176, 174, 108, 187, 194, 196, 236, 95, 94, 93, 92, 91, 89, 88, 177, 204, 202, 200, 198, 206, 195, 191, 192, 171, 236	259
40	Rue Villebois Mareuil	Commune de Gennevilliers	Le Village	U108, 166, V205, 276, 277, 278, 279, V513, 559, 568, 662, 800	3834
41	Rue Pierre Timbaud.	Conseil général	Le Village	U83, 84, 8 à 12, 14 à 17, 19, 117, 23, 122, 137, 51 à 55	2 018

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
42	Deslandes et Croix des Vignes	Commune de Gennevilliers	Le Village	AH84, 193, 195, 96, 98	1 353
43	Félicie	Conseil général	Le Village	T167, 237, 249	1 181
44	République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK41, 54	5 568
45	Chandon-entre Gabriel Péri et Debussy à 17 m.	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AJ1, 103, AI110 à 113, 91, 92, 95, 96, 97, 74 à 78, 61	887
46	Chandon entre Debussy et Paul Vaillant Couturier à 17 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM264, 297, 298, 263, 256, 299, 265, 266 AK1, 2, 5, 42, 130, 128	3 304
47	Barbusse entre République et Gabriel Péri à 17 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK21, 55, 51, 25, 28, 29, 30, 31, 72, 73	2 069
48	Boulevard Camélinat à 24 m	Conseil général	Chandon-Brenu	AH57 à 65, 191, 192, 195	3 100
49	Gabriel Péri à 24 m	Conseil général	Les Agnettes	AF 240, 241, 243, 244, 613, 614, 631, 632, 575, AI30, 31, 32, 135, 140, AG115, 116, AH1, 2, 9, 10, 11, 13, 44, 55, 101, 106	1 144
50	Rue de l'Association	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF 131 à 134, 141 à 145, 151, 152, 546, 154 à 156, 547, 158 à 160, 548	1 600
51	Paul Vaillant Couturier	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP-0085	
52	Emprise derrière La Poste des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ 153 à 155	247
53	Rue Sainte Marie	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ130 à 134	65
54	RD 9	Conseil général	Les Grésillons	AQ171, 172, 91, 322, 250, 251, 260, 262, 206, 236, 142, 118, 143, 167	1 185
73	Angle rue du Puisard – villa des Fleurs	Commune de Gennevilliers	Le Village	S0062	4
74	Voie à l'Est du Centre Commercial du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X 0488, X 0590, DP	2 594
75	Voie au Sud du Centre Commercial du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X 0488	1 185
Recomposition					
55	Rond point Noëls Bertrane Moulin de Cage	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O77, P87, 88	
57	Angle Sainte Geneviève – Lanternier	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AB12, 57, 56, 39a, 38, 37, 35	408
58	Place du Marché	Commune de Gennevilliers	Le Village	U27, 97, 104, 132, 133, 110, 130, 138	2 026
59	Parvis Mairie	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9	2 201

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
Création					
72	Voie nouvelle sur l'îlot "Dumien-Moulin de Cage-Louis Roche"	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	L226	1 513
76	Voie nouvelle sur l'îlot « Champ de l'Autel »	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	M 0192, M 0087	2 470
77	Voie nouvelle : rue Chenard et Walcker prolongée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK7, 42	5 705
78	Voie nouvelle adjacente à la rue Henri Barbusse	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42, 11	2 064
79	Voie nouvelle adjacente à l'avenue Chandon Est	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	691
80	Voie nouvelle adjacente à l'avenue de la République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	936
81	Voie nouvelle entre les avenues Chandon et République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	3 254
82	Voie nouvelle adjacente à l'avenue Chandon Ouest	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	691
83	Voie nouvelle : avenue Claude Debussy prolongée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42, 1, 2, 13 ; AI32, 1	6 074
84	Voie nouvelle : entre l'avenue Claude Debussy prolongée et la rue du Docteur Calmette	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AI27, 28, 138	386
				Total	**203 802**

LISTE DES MARGES DE RECUL

N° de référence	Marges de recul	Quartier
61	Berges de Seine du Pont St Ouen	Secteur d'activités
62	Rue des Raverdis	Secteur d'activités
63	Rue Alexandre	Secteur d'activités
64	Rue Justin	Le Village
65	Rue des Collines	Le Village
66	Rue Paul Vaillant Couturier : entre l'av. Chandon et la voie nouvelle à 20m	Les Grésillons
67	Avenue du Pont d'Argenteuil	Secteur d'activités
68	Rue Jean Jaurès à l'angle Joseph Leclainche	FA-CCJ
69	44 -46 Rue Paul Vaillant Couturier	Les Grésillons

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE 13 DU METRO

N° de référence	Opérations	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)	Surface (ha)
69	Ligne 13 du métro	RATP	Le Luth	Y361, 333	3 450	0,345
			Port Autonome de Paris	Y242, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 199, 201, D103, 142, 23, 24	19 650	1,965

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE T1 DU TRAMWAY

N° de référence	Opérations	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)	Surface (ha)
70	Ligne T1 du tramway	RATP	Fossé de l'Aumône	Z276	365	0,036
71	Ligne T1 du tramway	RATP	Secteur d'activités	L224	255	0,025

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AUX EQUIPEMENTS, ESPACES VERTS OU ESPACES PUBLICS

N° de référence	Equipements	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
Equipements publics					
1	Déchetterie 93 rue des Caboeufs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q150	2 561
2	Hôtel CFA	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	I364	10 974
3	IUT	Conseil général	Secteur d'activités	V533, 531, 763, 772, 771, 774, 776, 768, 563, 753, 756, 527, 535, 690, 685 674, 777, 720, 728, 781, 780, 778, 733, 739, 740, 738, 713, 721, 729, 737, 756, 735, 749, 755, 756	24 983
4	Plate-forme des permis de conduire	Etat	Secteur d'activités	H44	23 584
5	Parc de stationnement, Parc des Chanteraines	Conseil général	Secteur d'activités	K265	2 210
6	Emplacement pour les Gens du Voyage	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q-0148, 0124	6 072
7	Piscine	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM158, 308, 321, 310, 316, 357, 448, 449, 357, 358, Q 158, 144, 162	7 514
8	Halte garderie 145 147 Henri Barbusse	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	R146	185
10	Parc de stationnement Jean Moulin Graindorge	Commune de Gennevilliers	Le Village	T249	1 670
11	4ème collège	Conseil général	Les Agnettes	AF 156, 155, 154, 152, 151, 546, 140 à 145, 373, 147, 139, 138, 148, 350, 351, 88 à 91, 567, 560, 536, 131 à 135, 137, 188 à 191	11 051
28	Parc de stationnement	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	L 226	1 560
29	Centre culturel et social du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X 0488	
30	Groupe scolaire et gymnase	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK7, 42	5 071
				Total	**89 693**
Espaces verts ou espaces publics (voies piétonnes, places,...)					
13	Extension Chanteraines site Val de Seine	Conseil général	Secteur d'activités	G47, 51, 77, 78, 79, 82	52 354
14	Extension jardins familiaux	Commune de Gennevilliers	Le Village	V568	4 232
15	Mail Delacroix-Jean Perrin	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X521	1 396
16	« Coulée verte » Puits Guyon	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 7, 8, 9	6 284
17	« Coulée verte » Lycée Galilée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM256	4 578
18	« Coulée verte » Camille Ronce	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL89, 136, 129, 87, 88	18 601
19	« Coulée verte » Passage 3F	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL151, 123	4 885
21	Square PVC quartier des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP- 85, 262, 264, 274	**4 120**
31	Espace vert de la ZAC Chandon-République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK42	6 473
				Total	**102 923**

LISTE DES ESPACES VERTS EXISTANTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1.7

N° de référence	Espaces verts	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
22	Parc des Chanteraines le long de la Seine	Conseil général	Secteur d'activités	G99, 46, 100	9 905
23	« Coulée verte » Parc des Sévines hors périmètres équipements sportifs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q157, 106, 61, 62, 63, L152, 224, 225	99 893
24	Cimetière	Commune de Gennevilliers	Le Village	V662, 205	72 472
25	Jardins familiaux	Commune de Gennevilliers	Le Village	V800	10 142
26	Espace « 74-115 » quartier des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP140, 171, 105, 260, 262, 229, 257, 76, 77, 141, 61	4 802
27	**Espaces Naturels sensibles:**				98 386
	Berge de Seine: quai du petit Gennevilliers			Dans section A	
	Berge de Seine: route de la Seine			C29, 30, 56	
	Berge de Seine: route du bassin n°6			F83	
	Berge de Seine: Quai des Grésillons, Quai du Moulin de Cage			Dans section N	
	Talus SNCF			P43, AO147, 140	
				Total	**295 600**

LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES

Secteur	Parcelles cadastrales	Surface (m²)	Surface (ha)
19 – 19bis, rue Jean Jaurès	S 247	1 209	0,12

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

www.societedugrandparis.fr