

**Règlement du Plan Local d'Urbanisme
applicable à la zone 1AUz**

Prescriptions écrites modifiées

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone **1AUz** est une zone d'extension urbaine à vocation économique, elle comprend la ZAC Sud Charles de Gaulle. Elle est notamment destinée à accueillir une extension du Parc des Expositions de Villepinte. La zone 1AUz est divisée en deux sous-secteurs :

- le sous-secteur 1AUz1 : secteur central de la ZAC Sud Charles-de-Gaulle,
- le sous-secteur 1AUz2 : secteur périphérique de la ZAC Sud Charles-de-Gaulle.

ARTICLE 1AUz.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUz.2 ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUz.2 ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUz.2.

ARTICLE 1AUz.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'urbanisation de la zone doit se faire sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation particulière d'aménagement, de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone ;
- les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif liés à la vocation de la zone ainsi qu'au réseau de transport public du Grand Paris ;
- les constructions, installations et ouvrages destinées à un usage agricole, à condition qu'il s'agisse d'un usage secondaire, venant en accompagnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'exercice des activités futures ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exercice des activités futures et compatibles avec l'Orientation Particulière d'Aménagement de ce site.

ARTICLE 1AUz.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 6m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

3.2 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,50m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

ARTICLE 1AUz.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, si elle est autorisée par le gestionnaire des réseaux, peut être subordonnée un pré-traitement.

4.3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées dès lors que le réseau est séparatif. Elles doivent être rejetées en privilégiant la gestion à la parcelle, après pré-traitement si nécessaire.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier dans le talweg. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage

sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et/ou au sein de chacun des sous-secteurs 1AUz.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ARTICLE 1AUz.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUz.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement existant ou à créer ;
- soit avec un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

ARTICLE 1AUz.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, le retrait devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 8m en tout point de cette façade en cas de façade percée de baies.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum.

ARTICLE 1AUz.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions à destination d'entrepôts et de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour les autres constructions, une distance minimale de 5m est exigée entre deux constructions non contiguës en cas de façades percées de baies.

ARTICLE 1AUz.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUz.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas réglementées les hauteurs des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur 1AUz 1, les hauteurs des constructions sont limitées :

- à 28m au faîtage ou à l'acrotère pour les bureaux et services ainsi que les hébergements hôteliers ;
- à 15m au faîtage ou à l'acrotère pour les entrepôts et industries.

Dans le sous-secteur 1AUz 2, les hauteurs des constructions sont limitées :

- à 21m au faîtage ou à l'acrotère pour les bureaux et services ainsi que les hébergements hôteliers ;
- à 15m au faîtage ou à l'acrotère pour les entrepôts et industries.

ARTICLE 1AUz.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions ou installations nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Ils doivent présenter un caractère esthétique permettant d'assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les expressions architecturales doivent en priorité :

- résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable, de qualité environnementale, urbaine, architecturale et paysagère du site ;
- être résolument contemporaine participant à sa vocation internationale.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces est recherchée.

Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments. Ils doivent aussi être traités en cohérence avec les façades du bâtiment.

11.2 : Matériaux des façades

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade devra être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).

En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

11.3 : Toitures

Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Les pentes de toiture des extensions de bâtiments existants doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

L'installation de dispositifs en faveur de la réduction de consommation des ressources naturelles et énergétiques des bâtiments est autorisée et encouragée.

11.4 : Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,5m. Elles peuvent être réalisées :

- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un treillis soudé côté privé ;
- soit sous forme d'une grille ;
- soit sous forme de murs en gabion.

Leur traitement doit participer à la qualité de l'aspect général de l'environnement urbain, rythmer la trame paysagère de façon harmonieuse et participer à l'animation de la rue et des espaces publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 1AUz.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement présente une surface minimale de 25m², surface de dégagement comprise.

Au-delà de 15 000 places de stationnement, au moins 65% des places des aires de stationnement de plus de 1 000 places par unité foncière doivent être sur plusieurs niveaux.

Les aires de stationnement doivent pouvoir permettre des installations en faveur de l'alimentation électrique des véhicules.

12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Pour les services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de normes.

Dans le sous-secteur 1AUz 1 :

Destinations	Normes de stationnement
Bureaux et services	1 place pour 200m ² de Surface De Plancher
Artisanat	1 place pour 200m ² de Surface De Plancher
Industrie	1 place pour 200m ² de Surface De Plancher
Entrepôt	1 place pour 300m ² de Surface De Plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre d'hôtel jusqu'à 50 chambres, et 0,5 place par chambre au-delà de 50 chambres

Dans le sous-secteur 1AUz 2 :

Destinations	Normes de stationnement
Bureaux et services	1 place pour 100m ² de Surface De Plancher
Artisanat	1 place pour 100m ² de Surface De Plancher
Industrie	1 place pour 100m ² de Surface De Plancher
Entrepôt	1 place pour 200m ² de Surface De Plancher
Commerce	1 place pour 100m ² de Surface De Plancher (ou 1 place pour 100m ² de Surface De Plancher pour les restaurants intégrés dans un hôtel)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre d'hôtel jusqu'à 50 chambres, et 0,5 place par chambre au-delà de 50 chambres

12.2 : Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER ou d'un transport métropolitain ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 100m d'un arrêt de bus.

Ces deux pondérations ne sont pas cumulatives. Si les deux périmètres se superposent, seule la pondération de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER s'impose.

12.3 : Optimisation de l'espace occupé par les aires de stationnement

Les places de parking pourront être mutualisées dans le cas où des constructions à usage de bureaux, de services, de commerce ou d'équipement collectif fonctionnant à des périodes différentes seraient édifiées sur une même unité foncière, ou des unités foncières proches à condition que :

- le total des places réalisées sur cette unité foncière, ou ces unités foncières, corresponde au besoin maximum de l'ensemble des constructions, tel qu'il résulte de l'addition de leurs besoins propres selon les heures et jours d'ouverture ;
- l'ensemble des places ne soit pas affecté à des usages privés ;
- cet ensemble de places fasse l'objet de conventions d'utilisations réciproques d'une durée minimale de 25 ans entre les divers constructeurs, dans le cas d'unités foncières distinctes ;
- ces stationnements se situent à une distance maximale de 300m du terrain d'assiette de l'opération.

12.4 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes

Le stationnement des vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- soit un local aménagé avec accès direct sur l'extérieur ;
- soit un abri couvert.

Destinations	Normes de stationnement
Bureaux et services	1m ² pour 100m ² de Surface De Plancher
Artisanat	1m ² pour 100m ² de Surface De Plancher
Industrie	1m ² pour 100m ² de Surface De Plancher
Entrepôt	1m ² pour 100m ² de Surface De Plancher

ARTICLE 1AUz.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et stationnements.

Dans la zone 1AUz1 :

- pour les parcelles de plus de 1 500 m², au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- pour les parcelles de moins de 1 500 m², au moins 5% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.

Dans la zone 1AUz2 :

- pour les parcelles de plus de 1 500 m², au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- pour les parcelles de moins de 1 500 m², au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.

En 1AUz1 comme en 1AUz2, afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec au moins 50cm de terre	0,8
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec 30 à 50cm de terre	0,6
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées de type toundra (moins de 30cm de terre) et les murs végétalisés	0,4

Les espaces libres sont plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre à haute tige pour 4 emplacements, ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

Toutefois, l'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 1AUz.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.