Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi Boucle Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines de Projet (UP)

4.2.6 ZONES UP GENNEVILLIERS

ELABORATION

Approbation

Argenteuil | Asnières-sur-Seine | Bois-Colombes
Clichy-la-Garenne | Colombes | Gennevilliers | Villeneuve-la-G

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE01 - ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers 4

UPGE02 – ZAC Gare des Grésillons à Gennevilliers 28

UPGE03 - ZAC Centre-Ville à Gennevilliers 48

UPGE04 – 115 avenue des Grésillons à Gennevilliers 67

UPGE05 – Gare des Agnettes à Gennevilliers 86

UPGE06 – ZAC Les Agnettes à Gennevilliers 104

UPGE07 – ZAC Chandon- République à Gennevilliers 123

UPGE08 – Gare des Grésillons à Gennevilliers 140

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE01 - ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers

La zone comporte deux sous-secteurs : UPGE01A (mixité fonctionnelle) - UPGE01E (secteur économique)

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE01 :

1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE01 :

1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE01

✅ *Destination autorisée* / ⚠️ *Destination autorisée sous condition* / ⛔ *Destination interdite*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE01A	UPGE01E	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✅	⚠️	Sous condition d'être lié et nécessaire à la préservation de l'activité et à son gardiennage.
	Hébergement	✅	⛔	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠️	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques repérés au plan de zonage, dans la limite **de 300 m² de surface de plancher par unité commerciale.**
	Restauration	⚠️	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques repérés au plan de zonage, dans la limite **de 750 m² de surface de plancher par unité commerciale.**
	Commerce de gros	⛔	✅	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠️	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques repérés au plan de zonage, dans la limite **de 750 m² de surface de plancher par unité commerciale.**
	Hôtels	✅	⛔	
	Autres hébergements	⛔	⛔	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE01A	UPGE01E	CONDITIONS ET LIMITATIONS
	touristiques			
	Cinéma	✅	⛔	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✅	✅	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✅	✅	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✅	✅	
	Salles d'art et de spectacles	⚠️	⚠️	UPGE01A : Sous la double condition **d'une bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (ne générant pas nuisance sonores) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**. UPGE01E : Sous condition d'être lié à un projet d'occupation temporaire d'urbanisme transitoire.
	Equipements sportifs	✅	✅	
	Lieux de culte	⚠️	⛔	UPGE01A : Sous la double condition **d'une bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, …) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
	Autres équipements recevant du public	⚠️	⛔	UPGE01A : Sous la double condition **d'une bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, …) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠️	✅	Sous la double condition d'une **bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché** (ne générant pas de nuisances sonores, risques, pollutions) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
	Entrepôt	⛔	⛔	
	Bureau	✅	✅	
	Centre des congrès et d'exposition	⛔	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	✅	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

1.4. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

1.5. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

1.6. Périmètres de polarités commerciales spécifiques

1.6.1. Dispositions générales :

1.6.1.1. En dehors du périmètre de polarité commerciale encadré par l'article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement, le seuil maximum est fixé à 300m² par unité commerciale pour la sous-*destination* artisanat et commerce de détail et à 750m² par unité commerciale pour les sous-*destinations* activités de service et *restauration*.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 2. CARACTERISTIQUES UR IBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

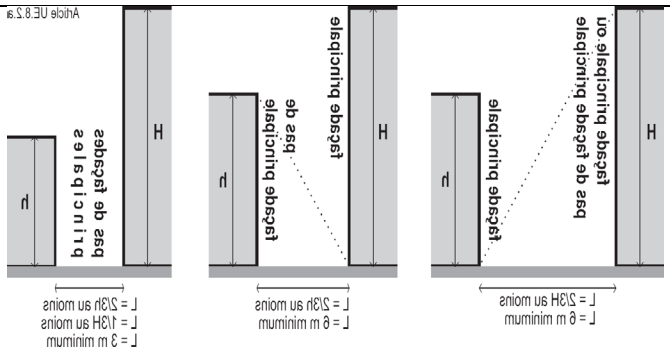
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de *recul* ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'*alignement*, soit en *recul* par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de *recul*, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres. 3.3. Les *saillies* sur les marges de *recul* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.4. 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. 3.5. Les *saillies* en *surplomb* du domaine public sont possibles à partir d'une *hauteur* de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximale de 0,80 mètres.
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>En UPGE01A :</u> Lorsque les constructions ne sont pas sur les *limites séparatives*, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes. 3.6. La distance à la *limite séparative*, mesurée en tout point de la *façade*, devra être au moins égale à : o au tiers de la *hauteur* de la *façade* avec un minimum de 8 m en cas de *façade* avec *baie*. Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles en *limite séparative* avec l'ER n°47 (centrale de mobilité Nord) où la distance vis-à-vis de la *limite séparative* avec cet équipement est de 8m minimum. o un minimum de 5m sur 3 niveaux uniquement en cas de *façade* sans *baie* ; La surface de toiture ainsi générée sera végétalisée avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en *terre végétale*. Toutefois, sur une profondeur de 2m, la toiture peut être rendue accessible et aménagée en terrasse d'agrément. <u>En UPGE01E :</u> 3.7. Les constructions 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

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

	6 m. 3.8. Au niveau des *limites séparatives* situées entre les secteurs UPGE01A et UPGE01E, les constructions devront s'implanter avec un *retrait* minimum de 8m. 3.9. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.10. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. <u>En UPGE01A :</u> 3.11. La distance mesurée entre deux constructions sera au moins égale à : o 9 mètres, o Au rez-de-chaussée, dans le cas d'une occupation autre que du logement, cette distance peut être abaissée à 5 mètres si aucune baie ne donne sur le cœur d'ilot ; La surface de toiture ainsi générée sera végétalisée avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en terre végétale. Toutefois, sur une profondeur de 2 mètres la toiture peut être rendue accessible et aménagée en terrasse d'agrément. <u>En UPGE01E :</u> 3.12. 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 : o 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 mètres, 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 mètres, 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 mètres, si les deux *façades* ne comportent pas de *baies* principales.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

	 ▪ Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 3 m 3.13. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol maximale des constructions	3.14. Pour les parcelles inférieures à 2500 m² : l'emprise des constructions ne pourra dépasser 75% de la *superficie du terrain*. 3.15. Pour les parcelles supérieures à 2500 m² : l'emprise des constructions ne pourra dépasser 65% de la *superficie du terrain*. 3.16. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. La *hauteur* des constructions est limitée :

- En **UPGE01A** : à 37 mètres soit R+10 maximum,
- En **UPGE01E** : à 35 mètres au faîtage.

4.1.1.2. La *hauteur* maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

4.1.2. Dispositions particulières :

4.1.2.1. En outre, en **UPGE01A**, lorsque la longueur de la *façade* des constructions excède 40 mètres, les constructions à usage d'habitation à partir de R+7 ne peuvent excéder 60% du linéaire de la *façade*. Au-delà, une rupture de minimum deux *étages* devra être observée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Matériaux

5.1.1. Dispositions générales :

5.1.1.1. 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*.

5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits. Les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique et sont conditionnés à un usage ponctuel.

5.1.1.3. Afin de réduire la vulnérabilité au risque naturel inondation, les matériaux et leur traitement pour les aléas hydrauliques devront être adaptés et dimensionnés au regard de la spécificité de l'aléa et de son intensité à minima jusqu'à la côte de casier des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) + 10cm.

5.2. Façades :

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. Le choix des matériaux utilisés en *façade* des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment. Les *façades* ne présenteront pas plus de trois matériaux. L'usage de la brique est vivement conseillé. Les *façades* « tout-enduit » sont interdites.

5.2.1.2. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, l'ambiance chromatique de la rue ou de l'*opération d'ensemble*, souligner le parti architectural, tel que le rythme des *façades*). Les *façades* noires tout comme les matériaux de *façade* réfléchissants sont interdits.

5.2.1.3. **En UPGE01A** : les *baies* vitrées des appartements représenteront au minimum 1/5ème de la surface habitable par bâtiment.

5.2.1.4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la *façade*, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

5.2.1.5. En outre**, en UPGE01E** : les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages…) doivent faire l'objet d'un travail d'intégration (*façades*, toitures…).

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.3. Toitures :

5.3.1. Dispositions générales :

5.3.1.1. Les toitures peuvent présenter différents aspects et formes afin de garantir une diversité de formes cohérentes avec l'écriture architecturale de la construction et de son environnement urbain et paysager.

5.3.1.2. Les éléments pittoresques (tourelle, dôme, coupole...) sont interdits.

5.3.1.3. Les éléments techniques en toitures devront présenter une bonne intégration architecturale.

5.3.1.4. **En UPGE01A** : les toitures en bac acier sont interdites.

5.4. Clôtures :

5.4.1. Dispositions générales :

5.4.1.1. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,80 m de *hauteur*.

5.4.1.2. Les *clôtures* en contact avec l'espace public devront être composées d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée d'une *hauteur* comprise entre 0,20m et 0,40m surmonté par un barreaudage vertical.

5.4.1.3. Les *clôtures* en panneaux soudés préfabriqués sont interdites.

5.4.1.4. Le PVC est interdit ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles…).

5.4.1.5. Les *clôtures* réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.

5.4.1.6. Des *clôtures* différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pareballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

5.4.1.7. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.4.1.8. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.4.1.9. En outre **en UPGE01E** :

- Les *clôtures* bleues ou rouges sont interdites.
- Pour les parcelles impactées par la servitude de passage (I3) liée à la canalisation gaz DN 500 - PMS 40 bars, il sera prévu un portillon entre les parcelles pour permettre un *accès* et un entretien longitudinalement à la canalisation.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.4.1.10. 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.

5.5. Devantures commerciales :

5.5.1. Dispositions générales

5.5.1.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.

5.5.1.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

5.5.1.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.5.1.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.5.1.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.5.1.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.6. Fonctionnalisation des toitures :

5.6.1. En UPGE01A :

5.6.1.1. En cas de toitures-terrasses, elles devront :

- être végétalisées avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en *terre végétale* (les éléments et émergences techniques seront regroupées pour maximiser la végétalisation) et/ou,
- permettre la production d'énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration architecturale et/ou,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

- être accessible pour un usage privatif ou collectif et/ou,
- permettre les installations liées à l'agriculture urbaine.
- Si en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

5.6.2. En UPGE01E :

5.6.2.1. En cas de toitures-terrasses, elles devront :

- être végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 15 cm (les éléments et émergences techniques seront regroupées pour maximiser la végétalisation) et/ou
- permettre la production d'énergie renouvelable et/ou
- accueillir l'installation d'une agriculture urbaine et/ou
- être accessibles à la jouissance privative ou collective.

5.6.2.2. Lorsque pour une raison technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

5.6.2.3. Les éléments techniques en toiture feront l'objet d'un travail d'intégration pour limiter leur impact visuel depuis les espaces publics et les constructions voisines.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Dispositions générales :

6.1.1.1. L'espace de pleine terre de chaque parcelle est essentiellement composé d'un seul tenant et en continuité avec les espaces verts publics. Il constitue une unité globale cohérente à l'échelle de la parcelle (trame brune).

6.1.2. En UPGE01A :

6.1.2.1. La surface de pleine terre minimale est de :

- 30% de la *superficie du terrain* pour les parcelles supérieures ou égale à 2 500m².
- 20% de la *superficie du terrain* pour les parcelles inférieures à 2 500m².

6.1.2.2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.1.3. En UPGE01E :

6.1.3.1. La surface d'espace vert minimale est de 15% de la *superficie du terrain*.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

6.1.3.2. Un minimum de 75% de la surface d'espace vert sera réalisée en espace vert de pleine terre.

6.1.3.3. Pourront être comptabilisés à *hauteur* de 60% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert :

- les surfaces de *terre végétale* d'une profondeur de 60 cm minimum.
- les toitures végétalisées à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de *terre végétale*.
- les murs végétalisés par des plantes grimpantes à condition que leur assise au sol soit d'au moins 80 cm x 80 cm sur une profondeur de *terre végétale* de 60 cm minimum. Est prise en compte la surface de mur(s) équipée de supports pour ces plantes.

6.1.3.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.2. Coefficient de biotope

6.2.1. Champ d'application :

6.2.1.1. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est une valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale du terrain du projet de construction ou de la surface totale des limites de prestation de l'espace public créé ou réaménagé.

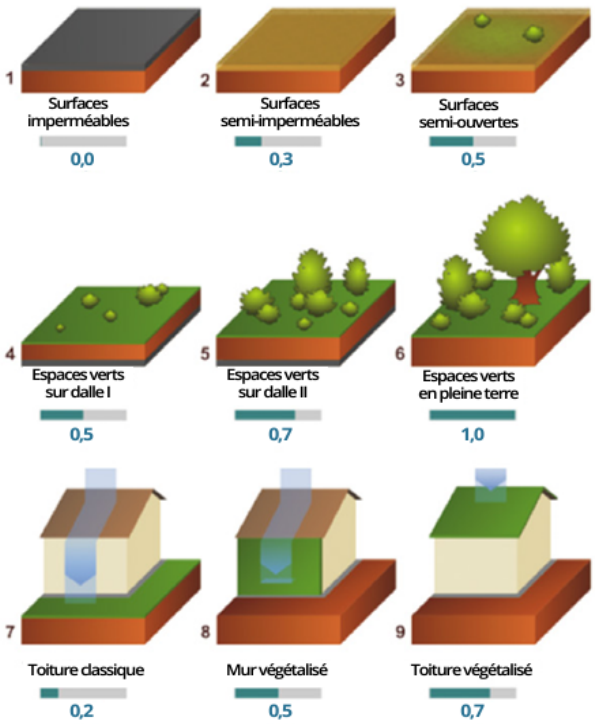
6.2.1.2. Cette valeur intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées mises en œuvre, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité, à la présence de la nature en ville, à la régulation du micro-climat et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

6.2.1.3. Pour un projet de construction : le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface du terrain.

6.2.1.4. La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N).

6.2.1.5. Les différents coefficients de pondération des surfaces se basent sur ceux développés par la ville de Berlin :

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025



1. Revétement imperméable por l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revétement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaique, dallage avec couche de gravier/sable)

3. Revétement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et da le faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phreatique, infiltration dans des surfaces plantees.

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

6.2.1.6. En cas de pluralité de la *destination*, le CBS maximum autorisé sera celui de la *destination* dominante.

6.2.1.7. Le CBS n'est pas applicable aux *surélévations* et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'aux *annexes*.

6.2.1.8. Dans tous les cas, les valeurs de CBS constituent un minimum à atteindre.

6.2.2. Dispositions générales :

6.2.2.1. Tout projet de construction nouvelle doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable).

6.2.2.2. Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.4 doit être atteint pour les nouvelles constructions ou *extensions* de logements.

6.2.2.3. Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.3 doit être atteint pour toutes les autres nouvelles constructions ou *extensions*.

6.3. Obligations de plantations

6.3.1. Champ d'application :

6.3.1.1. Les arbres de moins de 10 m de *hauteur* sont des arbres à petit développement.

6.3.1.2. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

6.3.1.3. 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*.

6.3.2. Dispositions générales :

6.3.2.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

6.3.2.2. Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre par tranche de 250 m² de terrain. 60% minimum de ces arbres seront à grand développement.

6.3.2.3. Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de *terre végétale* comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m3 minimum ou de mélange terre-pierre de 12 m3 minimum.

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

6.3.2.5. En outre **en UPGE01E** :

- Les aires de stationnement en aérien doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, incluant les délaissés qui devront être plantés quelle que soit leur surface. Les aires de stationnement seront accompagnées de la plantation d'arbres de grand développement à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Pour masquer le parking depuis l'espace public, une haie vive sera plantée pour constituer un écran boisé.

6.3.2.6. Les places de stationnement extérieur (hors aires de manœuvre) sont perméables au minimum pour les 3/4 de leur surface. Les places de stationnement perméables ne constituent pas des espaces verts de pleine terre et ne sont donc pas comptabilisé dans le calcul de la surface minimale.

6.3.2.7. Pour masquer le parking depuis l'espace public, une haie vive sera plantée pour constituer un écran boisé.

6.3.2.8. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
- En cas de division foncière :
  - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
  - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération le demandeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession à long terme est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.

- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, …) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EISCP).

8.2.1.2. La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.2.1.3. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

8.2.1.4. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long.

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.2.1.5. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.1.6. En outre :

- En UPGE01A, toutes les places devront être réalisées en sous-sol hors opérations à dominante de logements implantées en zone « C – zone urbaine dense » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 dont les stationnements seront réalisés dans des centrales de mobilité.
- En UPGE01E, au-delà d'un niveau de sous-sol, le demandeur peut être autorisé à acquérir dans les centrales de mobilité de la ZAC les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur acquisition et que les volumes de parking souterrain ne soient pas indispensables à l'expansion de la crue.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	0,7 pl. / logement. 0,5 pl. / logement aidé dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 120 m²	
	Restauration		
	Hôtels	0,25 place par chambre	0,5 place par chambre
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m²: 1 place par tranche de 120 m2	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (*)	Selon les besoins estimés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés(*)	Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale(*)	Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles(*)	Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs(*)	Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP	
	Autres équipements recevant du public(*)	Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m²: 1 place par tranche de 200 m² De 2 500 m² à 5 000 m² : 1 place par tranche de 300 m² Au-delà de 5 000 m² : 1 place par tranche de 500 m²	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	

(*) EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.

8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.

8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.

8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.

8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.

8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».

8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,

8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.4. Aires de livraison :

8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.

9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.

9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.

9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales

9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) 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 différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, …).

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

10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales

10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excrétas, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excrétas n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.

10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. En UPGE01A :

10.3.1.1. Un système de Bornes d'Apport Volontaire Enterré (BAVE) est prévu.

10.3.1.2. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

10.3.1.3. Le dimensionnement de ces locaux est de 1m² pour 4 logements. Toute tranche de 4 logements entamée compte pour une tranche entière.

10.3.1.4. Ils seront accessibles directement depuis l'espace public.

10.3.1.5. Pour les opérations immobilières de plus 100 logements, une surface minimale de 20 m² sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets posé en pleine terre.

10.3.2. En UPGE01E :

10.3.2.1. Les emplacements dédiés et adaptés pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères feront l'objet d'un travail d'insertion pour limiter leur impact visuel et/ou olfactif depuis les espaces publics et les constructions voisines.

10.3.2.2. Pour les opérations de plus de 1 000m² SDP, une surface minimale de 2m² en pleine terre sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.3.3. Dans les deux secteurs :

10.3.3.1. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.4.1.5. L'implantation d'un poste de transformation électrique Haute Tension/Basse Tension (HTA/BT) ne pourra se faire en-dessous de la valeur de plancher d'exploitation électrique correspondant à minima à la cote casier du PPRI des plus hautes eaux connues (P.H.E.C) + 10 cm.

10.4.1.6. Pour les émergences du réseau et branchement Basse Tension, les têtes de câbles à l'intérieur des coffrets doivent être situé à minima à la cote casier du PPRI des plus hautes eaux connues (P.H.E.C) + 10 cm.

10.5. Réseau de chaleur ou de froid

10.5.1. Dispositions générales

10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.

10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE02 – ZAC Gare des Grésillons à Gennevilliers

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE02 :

1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE02

✅ *Destination autorisée* / ⚠️ *Destination autorisée sous condition* / ⛔ *Destination interdite*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE02	Conditions
HABITATION	Logement	⚠️	Sous conditions d'être lié aux activités économiques autorisées (gardiennage).
	Hébergement	⛔	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, sous conditions de **disposer d'une surface maximum de 300 m² par unité commerciale.**
	Restauration	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, sous conditions de **disposer d'une surface maximum de 750 m² par unité commerciale.**
	Commerce de gros	✅	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, sous conditions de **disposer d'une surface maximum de 750 m² par unité commerciale.**
	Hôtels	⛔	
	Autres hébergements touristiques	⛔	
	Cinéma	⛔	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✅	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✅	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✅	
	Salles d'art et de spectacles	⚠️	Sous condition d'être lié à un projet d'occupation temporaire d'urbanisme transitoire.
	Equipements sportifs	✅	
	Lieux de culte	⛔	
	Autres équipements recevant du public	⛔	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✅	
	Entrepôt	⛔	
	Bureau	✅	
	Centre des congrès et d'exposition	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✅	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarité commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

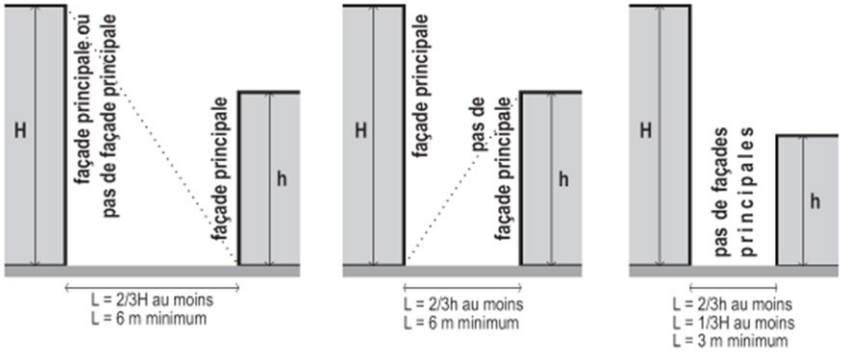
Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

UPGE02	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de *recul* ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'*alignement*, soit en *recul* par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de *recul*, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres. 3.3. Les *saillies* sur les marges de *recul* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.4. 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. 3.5. Les *saillies* en *surplomb* du domaine public sont possibles à partir d'une *hauteur* de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximale de 0,80 mètres.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.1. Les constructions sont autorisées soit sur les *limites séparatives*, soit en *retrait* de ces limites. 3.2. Les *extensions* de *constructions existantes* sont autorisées uniquement en *retrait* des limites. 3.3. Règles en cas *retrait* : ○ Façades avec *baie* : le *retrait* doit être supérieur ou égal aux deux tiers de la *façade*, soit **L ≥ 2/3H**, sans être inférieur à 6 mètres. ○ Façades sans *baie* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *façade*, soit **L ≥ H/2**, sans être inférieur à 3 mètres. 3.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.5. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.6. La distance mesurée entre deux constructions sera au moins égale à : ○ Façade la plus basse avec *baie* : le *retrait* doit être supérieur ou égale au 2/3 de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit **L ≥ 2/3H**, sans être inférieur à 6 mètres. ○ Façade la plus haute avec *baie*, *façade* la plus basse sans *baie*

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

	: le *retrait* doit être supérieur ou égale au 2/3 de la *hauteur* de la *façade* la plus basse, soit **L ≥ 2/3H**, sans être inférieur à 6 mètres. ○ Façades sans *baie* : le *retrait* doit être supérieur ou égale au 2/3 de la *hauteur* de la *façade* la plus basse et au 1/3 de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, sans être inférieur à 3 mètres.  3.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol maximale des constructions	3.8. Pour les parcelles inférieures à 2500 m² : l'emprise des constructions ne pourra dépasser 75% de la *superficie du terrain*. 3.9. Pour les parcelles supérieures à 2500 m² : l'emprise des constructions ne pourra dépasser 65% de la *superficie du terrain*. 3.10. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. La *hauteur* des constructions ne pourra excéder 35 mètres au faîtage.

4.1.2. Dispositions particulières :

4.1.2.1. Nonobstant ces règles, les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

5.1.1.1. 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*.

5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

5.1.1.3. Afin de réduire la vulnérabilité au risque naturel inondation, les matériaux et leur traitement pour les aléas hydrauliques devront être adaptés et dimensionnés au regard de la spécificité de l'aléa et de son intensité à minima jusqu'à la côte de casier des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) + 10cm.

5.1.2. Façades :

5.1.2.1. Le choix des matériaux utilisés en *façade* des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment. Les *façades* ne présenteront pas plus de trois matériaux.

5.1.2.2. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, l'ambiance chromatique de la rue ou de l'*opération d'ensemble*, souligner le parti pris architectural, tel que le rythme des *façades*).

5.1.2.3. Les *façades* noires tout comme les matériaux de *façade* réfléchissants sont interdits. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la *façade* ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions. Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent faire l'objet d'un travail d'intégration (*façades*, toitures...).

5.1.3. Toitures :

5.1.3.1. Les toitures peuvent présenter différents aspects et formes afin de garantir une diversité de formes cohérentes avec l'écriture architecturale de la construction et de son environnement urbain et paysager.

5.1.3.2. Les éléments pittoresques (tourelle, dôme, coupole...) sont interdits.

5.1.3.3. Les éléments techniques en toitures devront présenter une bonne intégration architecturale.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,80 m de *hauteur*.

5.1.4.2. Les *clôtures* en contact avec l'espace public devront être composées d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée d'une *hauteur* comprise entre 0,20m et 0,40m surmonté par un barreaudage vertical.

5.1.4.3. Les *clôtures* en panneaux soudés préfabriqués sont interdites en limites avec les emprises publiques. Les *clôtures* à l'*alignement* seront doublées par un filtre végétal.

5.1.4.4. Le PVC est interdit ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles…).

5.1.4.5. Les *clôtures* réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.

5.1.4.6. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pareballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

5.1.4.7. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.1.4.8. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.5. Devantures commerciales :

5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.

5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. Les toitures terrasses devront soit :

- être végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 15cm
- et/ou permettre la production d'énergie renouvelable
- et/ou accueillir l'installation d'une agriculture urbaine
- et/ou être accessible à usage privatif ou collectif

5.2.1.2. Lorsque pour une raison technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures terrasses non plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Champ d'application :

6.1.1.1. L'espace de pleine terre de chaque parcelle est essentiellement composé d'un seul tenant et en continuité avec les espaces verts publics. Il constitue une unité globale cohérente à l'échelle de la parcelle.

6.1.2. Dispositions générales :

6.1.2.1. La surface d'espace vert minimale est de 20% en pleine terre de la *superficie du terrain*.

6.1.2.2. Les équipements d'intérêts collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre les mesures permettant de s'en rapprocher.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

6.2. Coefficient de biotope

6.2.1. Champ d'application :

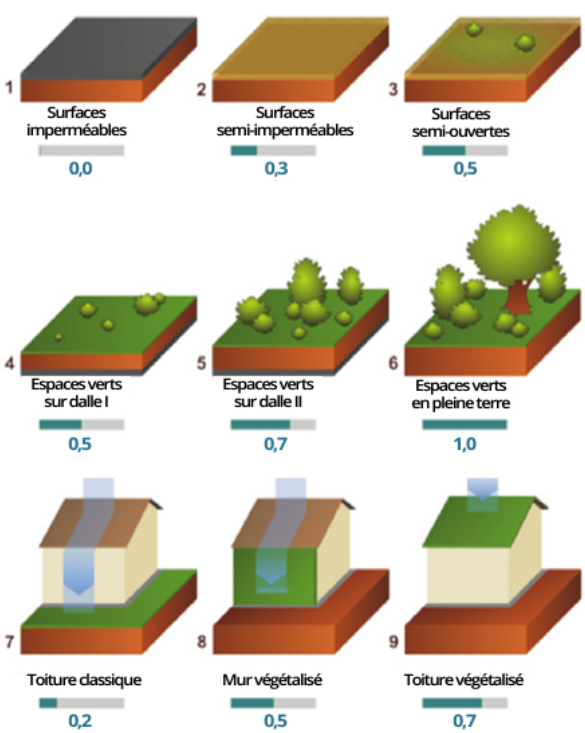
6.2.1.1. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est une valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale du terrain du projet de construction ou de la surface totale des limites de prestation de l'espace public créé ou réaménagé.

6.2.1.2. Cette valeur intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées mises en œuvre, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité, à la présence de la nature en ville, à la régulation du micro-climat et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

6.2.1.3. Pour un projet de construction : le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface du terrain.

6.2.1.4. La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N).

6.2.1.5. Les différents coefficients de pondération des surfaces se basent sur ceux développés par la ville de Berlin :



1. Revétement imperméable por l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revétement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaique, dallage avec couche de gravier/sable)

3. Revétement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et da le faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phreatique, infiltration dans des surfaces plantees.

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

6.2.1.6. En cas de pluralité de la *destination*, le CBS maximum autorisé sera celui de la *destination* dominante.

6.2.1.7. Le CBS n'est pas applicable aux *surélévations* et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'aux *annexes*.

6.2.1.8. Dans tous les cas, les valeurs de CBS constituent un minimum à atteindre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

6.2.1.9. Les équipements d'intérêts collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.2.2. Dispositions générales :

6.2.2.1. Tout projet de construction nouvelle doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable).

6.2.2.2. Un Coefficient Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0,4 doit être atteint pour toutes nouvelles constructions ou *extensions*.

6.3. Obligations de plantations

6.3.1. Champ d'application :

6.3.1.1. Les arbres de moins de 10 m de *hauteur* sont des arbres à petit développement.

6.3.1.2. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

6.3.1.3. 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*.

6.3.2. Dispositions générales :

6.3.2.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

6.3.2.2. Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre par tranche de 250 m² de terrain. 60% minimum de ces arbres seront à grand développement.

6.3.2.3. Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de *terre végétale* comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m3 minimum ou de mélange terre-pierre de 12 m3 minimum.

6.3.2.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.3.2.5. En outre les aires de stationnement doivent être :

- plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements,
- masqués depuis l'espace public.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

•

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.1. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

* Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
* L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement de véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
- En cas de division foncière :

* Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

* Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

* Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération le demandeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, …) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

8.2.1.2. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.2.1.3. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

8.2.1.4. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.2.1.5. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

8.2.1.6. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle au moins d'un côté
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.2.1.7. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 120 m²		Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²	
	Restauration				
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m²		1 place par tranche de 80 m²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m²: 1 place par tranche de 120 m²		Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP		60 % de la SDP	
	Autres équipements recevant du public(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m²	Aucune exigence	1 place pour 70 m²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m²: 1 place par tranche de 200 m² De 2 500 m² à 5 000 m² : 1 place par tranche de 300 m² Au-delà de 5 000 m² : 1 place par tranche de 500 m²		Jusqu'à 2 500 m²: 1 place par tranche de 100 m² De 2 500 m² à 5 000 m² : 1 place par tranche de 150 m² Au-delà de 5 000 m² : place par tranche de 250 m²	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

(*) EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.

8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.

8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.

8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.

8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.

8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».

8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,

8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.

9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.

9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.

9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) 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 différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, …).

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

10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excrétas, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excrétas n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.

10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. Les emplacements dédiés et adaptés pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères feront l'objet d'un travail d'insertion pour limiter leur impact visuel et/ou olfactif depuis les espaces publics et les constructions voisines.

10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.

10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE03 - ZAC Centre-Ville à Gennevilliers

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE03 :

1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE03 :

1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE03

✅ Destination autorisée / ⚠️ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE03	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✅	
	Hébergement	✅	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠️	**En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.** Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de **respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.**
	Restauration	⚠️	**En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.** Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE03	CONDITIONS ET LIMITATIONS
			préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de **respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.**
	Commerce de gros	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠️	**En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.** Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de **respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.**
	Hôtels	✅	
	Autres hébergements touristiques	⛔	
	Cinéma	✅	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✅	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✅	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✅	
	Salles d'art et de spectacles	⚠️	Sous la double condition d'une **bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, …) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
	Equipements sportifs	✅	
	Lieux de culte	⚠️	Sous la double condition d'une **bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, …) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
	Autres équipements recevant du public	✅	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	⛔	
	Bureau	✅	
	Centre des congrès et d'exposition	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarité commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

UPGE03	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de *recul* ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'*alignement*, soit en *recul* par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de *recul*, celui-ci ne pourra être inférieur à 1,5 mètres. 3.3. Les *saillies* sur les marges de *recul* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.4. 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. 3.5. Les *saillies* en *surplomb* du domaine public sont possibles à partir d'une *hauteur* de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximum de 0,80 mètres. 3.6. En *surplomb* de l'esplanade entre l'avenue Gabriel Péri et l'avenue Claude Debussy, les *saillies* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à de 3,50 mètres au moins du sol. 3.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne sont pas sur les *limites séparatives*, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes : 3.8. 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 la *façade* avec un minimum de 8 m en cas de *façade* avec *baie*. ○ 3 m en cas de *façade* sans *baie*. 3.9. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.10. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.11. Dans le cas de *façades* en vis-à-vis orientées vers le cœur d'îlot, 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'une autre *façade*, sera au moins égale à : ▪ la hauteur de la façade la plus haute, hauteur du rez-de-chaussée exclue, avec un minimum de 13 mètres. ▪ 13 mètres minimum entre les façades du rez-de-chaussée. 3.12. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol maximale des constructions	3.13. L'emprise des constructions ne pourra dépasser 70% de la *superficie du terrain*. 3.14. Pour des constructions à vocation de commerce, l'*emprise au sol* des bâtiments pourra être portée à 80%. 3.15. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. 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).

4.1.1.2. 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 15 mètres comptés à partir de l'*alignement* de la *voie* la plus large.

4.1.1.3. Les *hauteurs* maximales sont limitées à 26 m à l'*égout du toit* sauf pour les emplacements réservés n° 88 et n° 90 pour la création de *voies* nouvelles, limité à une *hauteur* de 40 m

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

5.1.1.1. 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*.

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

5.1.1.3. Les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique.

5.1.1.4. 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.

5.1.2. Façades :

5.1.2.1. 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.

5.1.2.2. 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 ;

5.1.2.3. Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation…) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.

5.1.2.4. Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages…) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.

5.1.2.5. La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

5.1.2.6. 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.3. Toitures :

5.1.3.1. 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.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. 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.

5.1.4.2. Les *clôtures* à édifier sur les *voies* publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront comporter obligatoirement une partie maçonnée inférieure ou égale à 0,60 mètres sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1.4.3. Les parties pleines de ces *clôtures* ne pourront excéder 30% de leur linéaire.

5.1.4.4. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,50 mètres de *hauteur*.

5.1.4.5. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.1.4.6. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.4.7. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles…) sont interdits dans ce secteur.

5.1.4.8. 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.

5.1.5. Devantures commerciales

5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.

5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

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.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Champ d'application :

6.1.1.1. Pour être comptabilisés en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de *terre végétale*.

6.1.1.2. 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*.

6.1.2. Dispositions générales :

6.1.2.1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la *superficie du terrain* dont 7% minimum de la *superficie du terrain* en pleine terre, avec un minimum d'un arbre à moyen développement par tranche de 500 m² de terrain. Pourront être comptabilisés à *hauteur* de 60% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert :

- les surfaces de *terre végétale* d'une profondeur de 60 cm minimum.
- les toitures végétalisées à condition qu'elles disposent d'un minimum

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

de 30 cm de *terre végétale*.

- les murs végétalisés par des plantes grimpantes à condition que leur assise au sol soit d'au moins 80 cm x 80 cm sur une profondeur de *terre végétale* de 60 cm minimum. Est prise en compte la surface de mur(s) équipée de supports pour ces plantes.

6.1.2.2. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

6.1.2.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Champ d'application :

6.2.1.1. Les arbres de moins de 10 m de *hauteur* sont des arbres à petit développement.

6.2.1.2. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

6.2.1.3. 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*.

6.2.2. Dispositions générales :

6.2.2.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

6.2.2.2. L'*espace libre* créé par le *retrait* d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

6.2.2.3. 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.

6.2.2.4. Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.

6.2.2.5. Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

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

6.2.2.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

1.7. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement de véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
- En cas de division foncière :
    - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
    - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

8.2.1.1. Les emplacements doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol.

8.2.1.2. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le demandeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 300 m du projet ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

8.2.1.3. La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules

8.2.1.4. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

8.2.1.5. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long.

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.2.1.6. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	• 0,7 pl. / logement • 0,5 pl. / logement aidé		0,7 pl. / logement	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés		Résidence étudiante : 1 place /10 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 120 m²		Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²	
	Restauration				

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m²		1 place par tranche de 80 m²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m²: 1 place par tranche de 120 m2		Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m2	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (*)**	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP		60 % de la SDP	
	Autres équipements recevant du public(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Bureau**	Aucune exigence	1 place pour 100 m²	Aucune exigence	1 place pour 70 m²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m²: 1 place par tranche de 200 m² De 2 500 m² à 5 000 m² : 1 place par tranche de 300 m² Au-delà de 5 000 m² : 1 place par tranche de 500 m²		Jusqu'à 2 500 m²: 1 place par tranche de 100 m² De 2 500 m² à 5 000 m² : 1 place par tranche de 150 m² Au-delà de 5 000 m² : place par tranche de 250 m²	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

(*) EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.

8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.

8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.

8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe ne pourra pas excéder 12% de pente.

8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.

8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».

8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,

8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.

9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.

9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.

9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des u²sagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) 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 différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. ADESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, …).

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

10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excrétas, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excrétas n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.

10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. Toute construction devra permettre la mise en place d'un système d'apport volontaire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.3.1.2. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

10.3.1.3. Le dimensionnement de ces locaux est de 1m² pour 4 logements. Toute tranche de 4 logements entamée compte pour une tranche entière.

10.3.1.4. Ils seront accessibles directement depuis l'espace public.

10.3.1.5. Pour les opérations immobilières de plus 100 logements, une surface minimale de 20 m2 sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets posé en pleine terre.

10.3.1.6. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE04 – 115 avenue des Grésillons à Gennevilliers

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de destination sont autorisés pour les constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (hauteur), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE04

1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE04 :

1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Destinations des constructions en zone UPGE04

✅ Destination autorisée / ⚠️ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE04	Conditions
HABITATION	Logement	✅	
	Hébergement	✅	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite **de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.**
	Restauration	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite **de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.**
	Commerce de gros	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite **de 100**

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE04	Conditions
			m² de surface de plancher par unité commerciale.
	Hôtels	✅	
	Autres hébergements touristiques	✅	
	Cinéma	⛔	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✅	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✅	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✅	
	Salles d'art et de spectacles	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✅	
	Lieux de culte	⚠️	Sous la double condition **d'une bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, …) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
	Autres équipements recevant du public	⚠️	Sous la double condition **d'une bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, …) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	⛔	
	Bureau	✅	
	Centre des congrès et d'exposition	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. 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. 3.2. En cas de *recul*, celui-ci ne pourra être inférieur à 0,5 m. 3.3. Les *saillies* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur et qu'elles soient situées à de 3,50 m au moins du sol.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.4. Par rapport aux *limites séparatives* joignant l'*alignement* : ○ Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. ○ 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. ▪ La distance à la *limite séparative*, mesurée 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. 3.5. Par rapport aux limités séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) : ○ Les constructions sur ces limites sont autorisées pour des *façades* sans *baie* jusqu'à une *hauteur* inférieure ou égale à 10,5 m limitée à R+2. ○ Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et au Grand Paris dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.6. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.7. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments en tout point de chaque *façade*, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre *façade*, est 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* ; ○ 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* 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*. ○ Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et au Grand Paris dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Emprise au sol maximale des constructions	3.8. L'emprise des constructions ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Définition :

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 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.

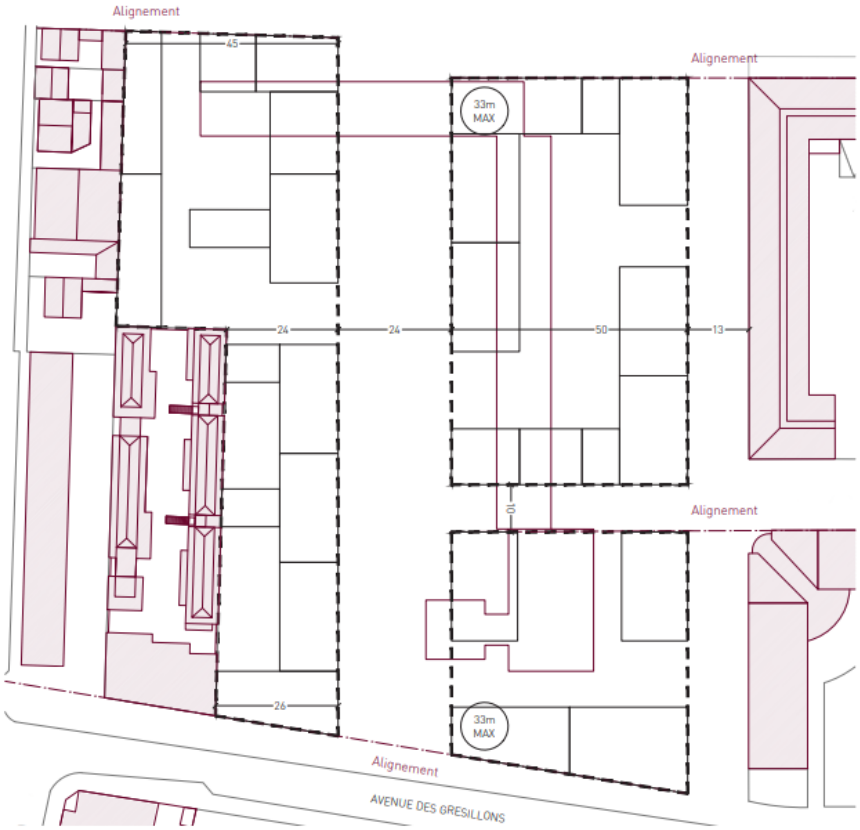
La *hauteur* des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la *hauteur* de la construction

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. 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, majorée de 1m (H =1,5L + 1m).

4.1.1.2. Les *hauteurs* sont limitées à 26 m plafond maximal et R+6, sauf pour les zones aux angles de la *voie* nouvelle avec l'Avenue des Grésillons au sud et avec le square du 74-115 au nord (repérées au plan ci-après), limitées à une *hauteur* de 33 m correspondant à R+9 pour un immeuble dont la plus longue *façade* est inférieure ou égale à 30m.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025



REPERAGE DES EMPRISES ET PLAFOND MAJORE PONCTUEL

4.1.1.3. 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 20 mètres comptés à partir de l'*alignement* de la *voie* la plus large.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

5.1.1.1. 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*.

5.1.1.2. Les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique.

5.1.1.3. Afin de réduire la vulnérabilité au risque naturel inondation, les matériaux et leur traitement pour les aléas hydrauliques devront être adaptés et dimensionnés au regard de la spécificité de l'aléa et de son intensité à minima jusqu'à la côte de casier des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) + 10cm.

5.1.2. Façades :

5.1.2.1. 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.

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

5.1.2.3. La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps.

5.1.2.4. 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

5.1.3. Toitures :

5.1.3.1. 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.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. Aucune clôture ne pourra excéder 2,60 m en limite séparative et 2,20 m de hauteur à l'alignement.

5.1.4.2. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.4.3. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.4.4. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles…) sont interdits dans ce secteur aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.5. Devantures commerciales

5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.

5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. Chaque toiture terrasse de construction dont la structure est majoritairement en béton devra à *hauteur* de 50% :

- être végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm,
- et /ou permettre la production d'énergie renouvelable

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

6.1.1.1. Pour être comptabilisés en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de *terre végétale*.

6.1.1.2. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la *superficie du terrain*.

6.1.1.3. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la *superficie du terrain* dont 10% minimum de la *superficie du terrain* en pleine terre.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

6.2.1.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

6.2.1.2. Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre à petit ou moyen développement par tranche de 200 m² de terrain.

6.2.1.3. Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de *terre végétale* comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m3 minimum ou de mélange terre-pierre de 12 m3 minimum.

6.2.1.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.2.1.5. En outre, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

8.1.1.2. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

8.1.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement de véhicules motorisés et des vélos :

8.2.1.1. Toute construction nouvelle.

8.2.1.2. Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

8.2.1.3. En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.

8.2.1.4. En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
- Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.1.5. Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.3. Stationnement des véhicules motorisés

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

8.3.1.1. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol.

8.3.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération le demandeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.

8.3.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.3.1.4. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

8.3.1.5. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.3.1.6. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.3.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.3.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.3.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

8.3.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.3.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

8.3.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.3.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

8.3.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

8.3.2.9. Lorsque la règle de stationnement doit être adaptée aux besoins estimés, une note expliquant les modalités de définition des besoins devra être jointe.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Destinations	Sous-destination	Normes de stationnement exigée	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	1 pl. / logement. 0,7 pl. / logement aidé.	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /10 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²	
	Restauration		
	Commerce de gros	1 place par tranche de 80 m²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m2	
	Hotels	0,5 place par chambre	0,75 place par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (*)	Selon les besoins estimés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés(*)	Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale(*)	Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles(*)	Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs(*)	Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP	
	Autres équipements recevant du public(*)	Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 70 m²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m²: 1 place par tranche de 100 m² De 2 500 m² à 5 000 m² : 1 place par tranche de 150 m² Au-delà de 5 000 m² : place par tranche de 250 m²	

(*) EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.4. Stationnement des vélos

8.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

8.4.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.

8.4.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.

8.4.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.

8.4.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.

8.4.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

8.4.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.4.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.

8.4.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».

8.4.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.4.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.4.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.4.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,

8.4.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

8.4.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.5. Aires de livraison :

8.5.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.

9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.

9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.

9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) 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 différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, …).

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

10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excrétas, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excrétas n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.

10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. 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 des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE05 – Gare des Agnettes à Gennevilliers

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE05 :

1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE05 :

1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.)). Ces conditions ne sont pas applicables aux *installations classées pour la protection de l'environnement* indispensables à la réalisation des travaux, installations ou constructions nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE05

✅ Destination autorisée / ⚠️ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE05	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✅	
	Hébergement	✅	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	✅	
	Restauration	✅	
	Commerce de gros	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✅	
	Hôtels	✅	
	Autres hébergements touristiques	✅	
	Cinéma	⛔	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✅	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✅	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✅	
	Salles d'art et de spectacles	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✅	
	Lieux de culte	⛔	
	Autres équipements recevant du public	✅	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	⛔	
	Bureau	✅	
	Centre des congrès et d'exposition	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'espace public. 3.2. Les *saillies* sur les marges de *recul* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.3. 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.
Implantation sur les limites de parcelle	3.1. Lorsque les constructions ne sont pas sur les *limites séparatives*, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes : 3.2. 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 la *façade* avec un minimum de 8 m en cas de *façade* avec *baie*. ○ 3 m en cas de *façade* sans *baie*.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.2. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes : ○ 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 h*auteur* 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 ; ○ Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m
Emprise au sol maximale des constructions	3.1. Pour les unités foncières accueillant ou devant accueillir des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol des bâtiments à un autre usage que constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne pourra pas dépasser 70% de la superficie de l'unité foncière. 3.2. Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics, y compris les commerces situés au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris, ne sont pas concernées par cet article.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales

4.1.1.1. Pour les unités foncières accueillant ou devant accueillir des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la *hauteur* de façade des constructions à un autre usage que constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne pourra excéder 31m.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

5.1.1.1. 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*.

5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

5.1.2. Façades :

5.1.2.1. Le choix des matériaux utilisés en *façade* des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment. Les *façades* ne présenteront pas plus de trois matériaux. L'usage de la brique est vivement conseillé. Les *façades* « tout-enduit » sont interdites.

5.1.2.2. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, l'ambiance chromatique de la rue ou de l'*opération d'ensemble*, souligner le parti architectural, tel que le rythme des *façades*). Les *façades* noires tout comme les matériaux de *façade* réfléchissants sont interdites.

5.1.2.3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la *façade*, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.3. Toitures :

5.1.3.1. Les toitures peuvent présenter différents aspects et formes afin de garantir une diversité de formes cohérentes avec l'écriture architecturale de la construction et de son environnement urbain et paysager.

5.1.3.2. Les éléments pittoresques (tourelle, dôme, coupole...) sont interdits.

5.1.3.3. Les éléments techniques en toitures devront présenter une bonne intégration architecturale.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,80 m de *hauteur*.

5.1.4.2. Les *clôtures* en contact avec l'espace public devront être composées d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée d'une *hauteur* comprise entre 0,20m et 0,40m surmonté par un barreaudage vertical.

5.1.4.3. Les *clôtures* en panneaux soudés préfabriqués sont interdites.

5.1.4.4. Le PVC est interdit ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles…).

5.1.4.5. Les *clôtures* réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.

5.1.4.6. Une *hauteur* ou des matériaux ou une composition des *clôtures* différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pareballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

5.1.4.7. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.1.4.8. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.4.9. 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.

5.1.5. Devantures commerciales

5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. A l'exception des toitures-terrasses des *annexes*, la *toiture-terrasse* des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (y compris celles des commerces situés en leur sein) devra être végétalisée avec un minimum de 30 cm de substrat à *hauteur* de 50% de sa surface.

5.2.1.2. Pour les constructions réalisées au-dessus des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

- seulement 25% de la surface totale des toitures-terrasses de l'ensemble des constructions pourra être rendu accessible pour des usages communs,
- le reste de cette surface devra être végétalisé à *hauteur* de 50% avec un minimum de substrat de 30 cm.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.1. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Les emplacements de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions au-dessus des constructions destinées à la réalisation du Réseau de Transport Public du Grand Paris devront être réalisés en priorité dans le volume des constructions ;

8.1.1.2. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

8.1.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.4. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Toute construction nouvelle.
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante.
- En cas de division foncière :
    - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
    - Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

8.2.1.1. Pour les constructions en *surplomb* ou en mitoyenneté des constructions destinées à la réalisation du Réseau de Transport Public du Grand Paris Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction,

8.2.1.2. Lorsque le demandeur ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le *terrain d'assiette*, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du terrain. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 300 mètres à compter de l'entrée principale de la construction.

8.2.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.2.1.4. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

8.2.1.5. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.2.1.6. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.2.1.7. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par

8.2.2.6. chacune des tranches entamées se cumulent.

8.2.2.7. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.8. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

8.2.2.9. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	1 pl/ logement à partir du T2 et + 0, 5pl/ logement pour les T1 0,5 pl/ *logement social*
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 0,5 place /10 chambres Autres : Selon les besoins estimés
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 20% de la SDP Commerce : • Commerces d'une SDP inférieure ou égale à 400 m² : il n'est pas fixé de règle. • Commerces d'une SDP supérieure à 400 m² au moins : 1 place + 1 place par tranche complète de 100 m² de SDP
	Restauration	
	Hôtels	25% SDP minimum
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale *	Selon les besoins estimés
	Salles d'art et de spectacles*	
	Équipements sportifs *	
	Autres équipements recevant du public*	
	Équipements sportifs*	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public*	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	20% de la SDP
	Bureaux	1 place pour 80 m² de SDP maximum
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés

(*) EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

8.3.1.1. Le stationnement pour les vélos doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

8.3.1.2. L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est clos et couvert, facilement accessibles sans marche à franchir depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol.

8.3.2. Dimension des places de stationnement et équipements

8.3.2.1. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

8.3.2.2. A l'exception des places de stationnement des vélos réalisées dans le cadre des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.3.2.3. Pour les places de stationnement des vélos réalisées dans le cadre des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, elles devront respecter les dimensions suivantes :

8.3.2.4. Place en arceau simple : 0,90 m² (stationnement) +1,00 m² (dégagement)

8.3.2.5. Place en double-rack 0,40 m²(stationnement) + 0,60 m² (dégagement)

8.4. Constructions à édifier

8.4.1. Dispositions générales :

8.4.1.1. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier, y compris les *extensions* (horizontales et verticales).

8.4.1.2. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation. De plus, en cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.5. Mode de calcul

8.5.1. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.5.1.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.5.1.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,

8.5.1.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

8.5.1.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.6. Aires de livraison :

8.6.1. Dispositions générales :

8.6.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.

9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.

9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.

9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) 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 différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, …).

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

10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excrétas, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excrétas n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.

10.2.3.5. Les modalités de rejet au réseau devront être conformes au règlement d'assainissement en vigueur approuvé par l'autorité compétente.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. 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 des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE06 – ZAC Les Agnettes à Gennevilliers

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE06

1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE06

1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE06

✅ Destination autorisée / ⚠️ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE06	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✅	
	Hébergement	✅	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠️	**En dehors des linéaires de préservation et des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.** Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de **respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.**
	Restauration	⚠️	**En dehors des linéaires de préservation et des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.** Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE06	CONDITIONS ET LIMITATIONS
			condition de **respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.**
	Commerce de gros	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠️	**En dehors des linéaires de préservation et des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.** Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de **respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.**
	Hôtels	✅	
	Autres hébergements touristiques	⛔	
	Cinéma	✅	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✅	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✅	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✅	
	Salles d'art et de spectacles	⚠️	Sous la double condition d'une **bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, …) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
	Equipements sportifs	✅	
	Lieux de culte	⚠️	Sous la double condition d'une **bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, …) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
	Autres équipements recevant du public	✅	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠️	Sous la double condition d'une **bonne compatibilité avec le voisinage** immédiat et rapproché (ne générant pas de nuisances sonores, risques, pollutions) et de la **bonne intégration urbaine et paysagère**.
	Entrepôt	⛔	
	Bureau	✅	
	Centre des congrès et d'exposition	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales (PC)

1.7.1. Dispositions générales :

2.4.1.1. En dehors du périmètre de polarité commerciale encadré par l'article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement, les commerces et activités de services sont admis à condition de ne pas dépasser 100 m² de *surface de plancher* par unité commerciale.

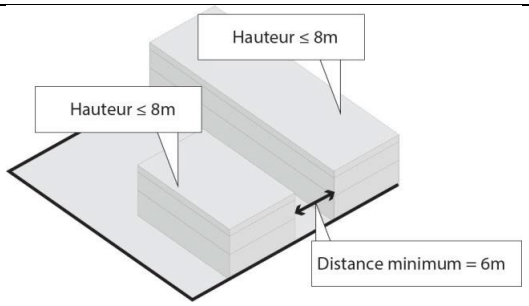
Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

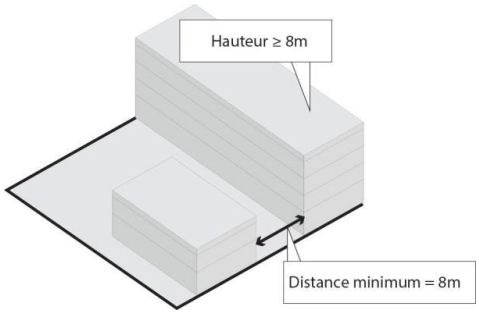
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de *recul* ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'*alignement*, soit en *recul* par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de *recul*, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre. 3.3. 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. 3.4. Les *saillies* sont possibles en *surplomb* du domaine public à partir d'une *hauteur* de 3,50 m du sol et d'une profondeur maximum de 1,50 m. 3.5. Cette règle s'applique sur l'ensemble des limites d'*emprise publique* ou de *voies* privées.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.6. Implantation des constructions sur les *limites séparatives* : ○ Les constructions sur les *limites séparatives* sont autorisées uniquement pour des *façades* sans *baie*. 3.7. 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. La distance à la *limite séparative*, mesurée au milieu de la *façade*, devra être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade*. 3.8. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en *limite séparative* ou respecter un *retrait* de 1 m au minimum. 3.9. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.10. Dans le cas des *façades* en vis-à-vis, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes : ○ Pour deux *façades* de moins de 8 mètres de *hauteur*, la distance les séparant ne peut être inférieure à 6 mètres.

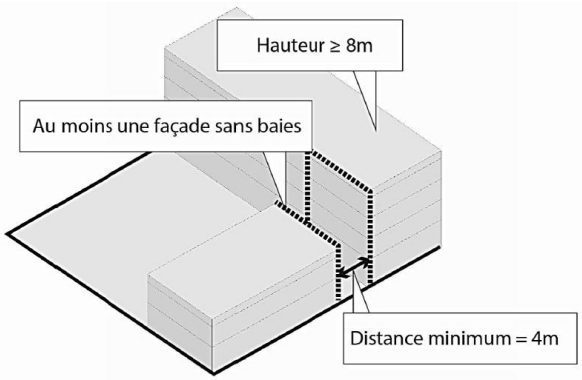
Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025



- Pour deux *façades* dont au moins l'une comporte plus de 8 mètres de *hauteur*, la distance les séparant ne peut être inférieure à 8 mètres.



- La distance entre deux bâtiments et entre deux *façades* dont l'une ne comporte pas de *baies* sera au moins égale 4 mètres.



3.11. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

Emprise au sol maximale des constructions

3.12. 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.

3.13. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

* La *hauteur* des constructions ne pourra excéder 40 mètres.
* La *hauteur* libre sous dalle au rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3m50 pour les logements et elle mesurera entre 3m50 et 6m pour les commerces.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

5.1.1.1. 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*. Ces matériaux sont tolérés dans les cas des *façades* commerciales avec un traitement provisoire.

5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits. Toutefois, les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique et sont conditionnés à un usage ponctuel. 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.

5.1.2. Façades :

5.1.2.1. 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.

5.1.2.2. 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 1 er *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.

5.1.2.3. Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation…) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.2.4. Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages…) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.

5.1.2.5. La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

5.1.2.6. 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.

5.1.3. Toitures :

5.1.3.1. 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.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. Si l'implantation du bâtiment est admise en *recul*, un grand soin doit être apporté au traitement de la *clôture*. Son aspect et sa *hauteur* doivent s'harmoniser notamment avec la *façade* du bâtiment et les *clôtures* mitoyennes. Les équipements et coffrets des concessionnaires feront l'objet d'une intégration architecturale.

5.1.4.2. 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 1,70 m de *hauteur* totale. En partie basse elles devront comporter obligatoirement une partie pleine au moins égale à 0,20 m sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

5.1.4.4. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles…) sont interdits.

5.1.4.5. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.1.4.6. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.5. Devantures commerciales

5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.

5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec à l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la façade de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

Non règlementé

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

6.1.1.1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 30% au moins de la *superficie du terrain*.

6.1.1.2. Les coefficients de pondération de surface permettant de satisfaire à cette obligation sont les suivants :

- 1,0 espace vert en pleine terre plantée,
- 0,8 espace vert sur dalle avec au moins 1m20 de *terre végétale*,
- 0,6 espace vert sur dalle avec au moins 0m60 de *terre végétale*,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

- 0,3 espace vert sur dalle avec au moins 0m30 de *terre végétale*,
- 0,2 mur ou *façade* végétalisée.

6.1.1.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

6.2.1.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

7.1.1. Dispositions générales :

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dispositions générales :

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.

- En cas de division foncière :
  - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
  - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

8.2.1.1. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol.

8.2.1.2. Lorsque le demandeur ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le *terrain d'assiette*, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du terrain. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 300 mètres à compter de l'entrée principale de la construction.

8.2.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.2.1.4. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

8.2.1.5. 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.

8.2.1.6. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.1.7. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

8.2.1.8. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.2.1.9. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	0,7 pl. / logement.		0,7 pl. / logement.	
		0,5 pl. / logement aidé		0,5 pl. / logement aidé	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés		Résidence étudiante : 1 place /10 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 120 m²		Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²	
	Restauration				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m²: 1 place par tranche de 120 m2		Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m2	
	Hôtels	0,25 place par chambre	0,5 place par chambre	0, 5 place par chambre	0,75 place par chambre
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 100m²	Aucune exigence	1 place pour 70m²
	Cinéma	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés *	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles*	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs*	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP		60 % de la SDP	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
	Autres équipements recevant du public*	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Bureau**	Aucune exigence	1 place pour 100 m²	Aucune exigence	1 place pour 70 m²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m² : 1 place par tranche de 200 m² De 2 500 m² à 5 000 m² : 1 place par tranche de 300 m² Au-delà de 5 000 m² : 1 place par tranche de 500 m²		Jusqu'à 2 500 m² : 1 place par tranche de 100 m² De 2 500 m² à 5 000 m² : 1 place par tranche de 150 m² Au-delà de 5 000 m² : place par tranche de 250 m²	
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

* EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.

8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.

8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.

8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.

8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.

8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».

8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.

8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.

9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.

9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.

9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) 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 différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, …).

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

10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

* Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excrétas, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excrétas n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.

10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. 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 des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE07 – ZAC Chandon- République à Gennevilliers

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE07

1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE07

1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE07

✅ Destination autorisée / ⚠️ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE07	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✅	
	Hébergement	✅	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite **de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.**
	Restauration	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite **de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.**
	Commerce de gros	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠️	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de **100 m² de surface de plancher par unité commerciale.**
	Hôtels	✅	
	Autres hébergements touristiques	✅	
	Cinéma	✅	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE07	CONDITIONS ET LIMITATIONS
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✅	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✅	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✅	
	Salles d'art et de spectacles	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✅	
	Lieux de culte	✅	
	Autres équipements recevant du public	✅	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	⛔	
	Bureau	✅	
	Centre des congrès et d'exposition	✅	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de *recul* ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'*alignement*, soit en *recul* par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de *recul*, celui-ci ne pourra être inférieur à 0,5 mètres. 3.3. Les *saillies* sur les marges de *recul* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.4. 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. 3.5. Les *saillies* en *surplomb* du domaine public, (y compris la coulée verte) ou de *voies* privées, sont possibles à partir d'une *hauteur* de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximum de 0,80 mètres. Cette règle s'applique sur l'ensemble des limites d'*emprise publique* (y compris la coulée verte) ou de *voies* privées.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.6. Lorsque les constructions ne sont pas sur les *limites séparatives*, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes. 3.7. 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*. 3.8. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en *limite séparative* ou respecter un *retrait* de 1 m au minimum. 3.9. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.10. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.11. 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 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*. 3.12. Toutefois, une *façade* sans *baie* d'un linéaire inférieur à 5 m pourra s'implanter à 3 m minimum d'une *façade* avec *baie*. 3.13. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol maximale des constructions	3.14. L'emprise des constructions calculée ne pourra dépasser 65% de la *superficie du terrain*. 3.15. Pour des constructions à vocation de commerce, l'*emprise au sol* des bâtiments pourra être portée à 80%. 3.16. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions est limitée à 26 mètres à l'égout du toit et ne doit pas excéder 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).

4.1.1.2. 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 20 mètres comptés à partir de l'*alignement* de la *voie* la plus large.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

5.1.1.1. 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*.

5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

5.1.1.3. Les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique et sont conditionnés à un usage ponctuel.

5.1.1.4. 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.

5.1.2. Façades :

5.1.2.1. 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.2.2. 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.

5.1.2.3. Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation…) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.

5.1.2.4. Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages…) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.

5.1.2.5. La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).

5.1.2.6. 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.

5.1.3. Toitures :

5.1.3.1. 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.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. 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.

5.1.4.2. Les *clôtures* à édifier sur les *voies* publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront comporter obligatoirement une partie maçonnée inférieure ou égale à 0,60 mètres sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1.4.3. Les parties pleines de ces *clôtures* ne pourront excéder 30% de leur linéaire.

5.1.4.4. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,50 mètres de *hauteur*. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles…) sont interdits dans ce secteur.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.4.5. 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.

5.1.4.6. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.1.4.7. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.5. Devantures commerciales

5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.

5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. 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.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

6.1.1.1. Pour être comptabilisés en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de *terre végétale*.

6.1.1.2. 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*.

6.1.1.3. Les arbres de moins de 10 m de *hauteur* sont des arbres à petit développement.

6.1.1.4. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

6.1.1.5. 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*.

6.1.1.6. 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. 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*.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

6.2.1.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

6.2.1.2. Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre à petit ou moyen développement par tranche de 200 m² de terrain.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

6.2.1.3. Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de *terre végétale* comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m3 minimum ou de mélange terre-pierre de 12 m3 minimum.

6.2.1.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.2.1.5. En outre les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
- En cas de division foncière :
  - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
  - Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

8.2.1.1. Toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.

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

8.2.1.3. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le demandeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 300 m du projet ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

8.2.1.4. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.2.1.5. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

8.2.1.6. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long.

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.2.1.7. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	**Logement**	• 0,7 pl. / logement • 0,5 pl. / logement aidé dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
	Hébergement	• Résidence étudiante : 1 place /10 chambres • EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres • Résidence sociale : 1 place /10 chambres • Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres • Autres : Selon les besoins estimés
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Bureau**	• 1 place pour 60 m² de SDP minimum - 1 place pour 50 m² de SDP maximum • Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m² de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m² de SDP maximum
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Artisanat : 40% de la SDP Commerce : ○ inférieurs à 300 m² de SDP : il n'est pas fixé de règle. ○ supérieurs à 300m² de SDP : 1 place / tranche de 150 m² de SDP.
	Restauration	
Équipements d'intérêts collectifs et services publics		EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.

8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.

8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.

8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.

8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.

8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».

8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.3.1.10. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.3.1.11. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,

8.3.1.12. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

8.3.1.13. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.

9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.

9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.

9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) 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 différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, …).

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

10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

Gestion des eaux pluviales

10.2.2.5. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

10.2.2.6. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, pour l'évacuation des excrétas, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.2.7. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excrétas n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.

10.2.2.8. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.

10.2.2.9. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. Toute construction devra permettre la mise en place d'un système d'apport volontaire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.3.1.2. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

10.3.1.3. Le dimensionnement de ces locaux est de 1m² pour 4 logements. Toute tranche de 4 logements entamée compte pour une tranche entière.

10.3.1.4. Ils seront accessibles directement depuis l'espace public.

10.3.1.5. Pour les opérations immobilières de plus 100 logements, une surface minimale de 20 m² sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets posé en pleine terre.

10.3.1.6. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.

10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

UPGE08 – Gare des Grésillons à Gennevilliers

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE08

1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE08

1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.). Ces conditions ne sont pas applicables aux *installations classées pour la protection de l'environnement* indispensables à la réalisation des travaux, installations ou constructions nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE08

✅ *Destination autorisée* / ⚠️ *Destination autorisée sous condition* / ⛔ *Destination interdite*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE08	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	⛔	
	Hébergement	⛔	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	✅	
	Restauration	✅	
	Commerce de gros	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✅	
	Hôtels	⛔	
	Autres hébergements touristiques	⛔	
	Cinéma	⛔	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✅	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✅	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✅	
	Salles d'art et de spectacles	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✅	
	Lieux de culte	⛔	
	Autres équipements recevant du public	✅	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠️	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	⛔	
	Bureau	✅	
	Centre des congrès et d'exposition	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de *recul* ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'*alignement* soit en *recul* par rapport à l'*alignement*. 3.2. La construction dans la zone de *recul* 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).
Implantation sur les limites de parcelle	Par rapport aux *limites séparatives* joignant l'*alignement* : 3.3. Les constructions nouvelles et les *extensions* de *constructions existantes* sont autorisées : o 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 ; o en *retrait* de ces limites. Par rapport aux limités séparatives ne joignant pas l'*alignement* (limites de fond de parcelle) : 3.4. 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. Implantation des constructions en *retrait* des *limites séparatives* : 3.5. Lorsque les constructions ne sont pas sur les *limites séparatives*, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes : o 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. 3.6. Lorsque la *façade* n'est pas parallèle à *limite séparative*, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente : o 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 ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

<table>
<tr><td></td><td>

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 :

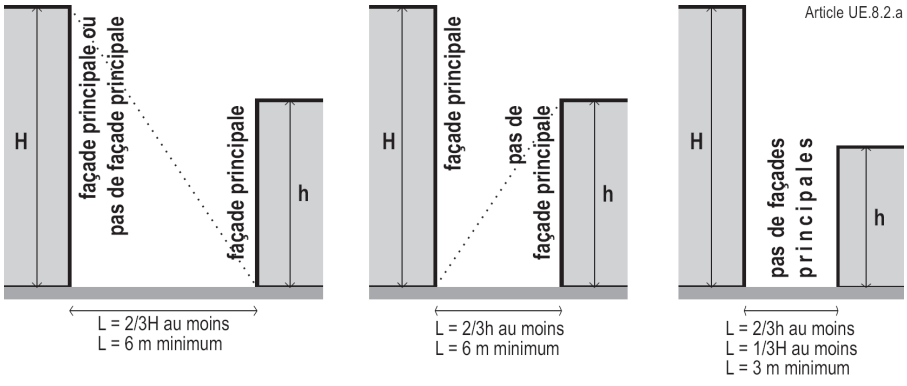
La distance comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Dans tous les cas, les installations, ouvrages ou les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l’implantation est commandée par les impératifs techniques de l’exploitation ou nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées différemment afin de respecter les nécessités propres à l’opération en cause.

</td></tr>
<tr><td>Implantations des constructions sur une même propriété</td><td>
3.7. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

3.8. 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 :

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.



Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit

</td></tr>
</table>

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

	supérieure à 3 m. 3.9. Ces règles ne sont pas applicables aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.
Emprise au sol maximale des constructions	3.10. L'emprise des constructions ne pourra dépasser 60% de la *superficie du terrain*. 3.11. 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 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder 35 m.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

5.1.1.1. 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.

5.1.1.2. La couleur des revêtements des façades doit être choisie de préférence dans les gammes de teintes claires.

5.1.1.3. 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.

5.1.1.4. 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.

5.1.1.5. 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.

5.1.2. Façades :

5.1.2.1. 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.

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

5.1.2.3. Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation…) doivent être intégrés aux *façades* et toitures. 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.3. Toitures :

5.1.3.1. 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, à l'exception des installations de dispositifs de type panneaux photovoltaïques en toiture.
- pourront s'inscrire sous forme de toitures-terrasses ayant fait l'objet d'un traitement paysager.

5.1.3.2. Fonctionnalisation des toitures : En cas de toitures-terrasses, celles-ci devront être végétalisées à *hauteur* de 50% de la surface de la totalité des toitures-terrasses de la construction. Elles devront être végétalisées au moins 50% avec un minimum de 30 cm de substrat(les éléments et émergences techniques seront regroupées autant que possible pour maximiser la végétalisation).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux toitures-terrasses des *annexes*.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,80 m de *hauteur*.

5.1.4.2. Les *clôtures* en contact avec l'espace public devront être composées d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée d'une *hauteur* comprise entre 0,20m et 0,40m surmonté par un barreaudage vertical.

5.1.4.3. Les *clôtures* en panneaux soudés préfabriqués sont interdites en limites avec les emprises publiques. Les *clôtures* à l'*alignement* seront doublées par un filtre végétal.

5.1.4.4. le PVC est interdit ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles…).

5.1.4.5. Les *clôtures* réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.

5.1.4.6. Des *clôtures* de *hauteur*, matériaux ou composition différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

5.1.4.7. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.1.4.8. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

5.1.5. Devantures commerciales

5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

Non règlementé

6.2. Obligations de plantations

Non règlementé

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Pour les constructions au dessus des constructions nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris, les emplacements de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante.
- En cas de division foncière :
    - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
    - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

8.2.1.1. Pour les constructions au-dessus des constructions nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport Public du Grand Paris les emplacements de stationnement doivent être réalisés en priorité dans le volume des constructions, et en priorité en sous-sol.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.1.2. Lorsque le demandeur ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le *terrain d'assiette*, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du terrain. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 300 mètres à compter de l'entrée principale de la construction.

8.2.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.2.1.4. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

8.2.1.5. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et vélos) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules

8.2.1.6. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres.

8.2.1.7. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long.

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.2.1.8. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux~~,~~ le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	**Artisanat** : 20% de la SDP **Commerce :** • Commerces d'une SDP inférieure ou égale à 400 m² : il n'est pas fixé de règle. • Commerces d'une SDP supérieure à 400 m² au moins : 1 place + 1 place par tranche complète de 100 m² de SDP
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ***	*Selon les besoins estimés*
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale *	
	Salles d'art et de spectacles *	
	Équipements sportifs *	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	*20% de la SDP*
	Bureaux	*1 place pour 80 m² de SDP maximum*
	Centre de congrès et d'exposition	*Selon les besoins estimés*
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	*Selon les besoins estimés*

(*) EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

8.3.1.1. Le stationnement des vélos devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*, sans préjudice des dispositions de l'alinéa 8.3.1.2.

8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.

8.3.1.3. Il est facilement accessible sans marche à franchir depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.

8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.

8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.

8.3.1.8. La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo » doit être privilégiée.

8.3.1.9. A l'exception des places de stationnement des vélos réalisées dans le cadre des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.3.1.10. Les places de stationnement des vélos réalisées dans le cadre des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, elles devront respecter les dimensions suivantes :

- Place en arceau simple : 0,90 m² (stationnement) +1,00 m² (dégagement)
- Place en double-rack 0,40 m²(stationnement) + 0,60 m² (dégagement)

8.3.1.11. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquates, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.

8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.

9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.

9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.

9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) 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 différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, …).

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

10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales

10.2.3.1. 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…).

10.2.3.2. 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.

10.2.3.3. 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.

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

10.2.3.5. 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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. 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 des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.

10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009b-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

BOUCLE NORD DE SEINE

Métropole du Grand Paris

Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine
1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers
plui@bouclenorddeseine.fr
www.bouclenorddeseine.fr/plui

Argenteuil · Mairie Asnières-sur-Seine · BC Bois Colombes · Ville de Clichy la Garenne · Colombes · Gennevilliers Ville populaire · Villeneuve la Garenne

Graphisme : juliaguinet.fr