

DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

**VILLE DU BOURGET**

**Modification
du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ)
de la ZAC Commandant Rolland n°2**

REGLEMENT

1^{ER} OCTOBRE 2003

*Visé par le Maire
pour la séance
du 12/10/2003*

SECTEUR ZA

Article 14

La surface développée de plancher hors oeuvre nette (SHON) autorisée pour l'ensemble du secteur est de **700** m² de logements.

SECTEUR ZB

Article 14

La surface développée de plancher hors œuvre nette (SHON) autorisée pour l'ensemble du secteur est de **2 800** m² de logements.

SECTEUR ZC

Article 6

6.3

Des constructions, en surplomb de la place K (secteur ZC2), sont autorisées à partir du 2^{ème} étage.

La réalisation de parking en sous-sol est autorisée sous la place K (secteur ZC2).

Article 10

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain fini de l'unité foncière ne peut, jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère des terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), excéder :

Ilot ZC1 : 16 mètres
Ilot ZC2 : 20 mètres
Ilot ZC3 : 16 mètres

Toutefois, pour des motifs de composition architecturale et ponctuellement sur une emprise ne pouvant dépasser 20 % de la surface hors œuvre brute du dernier niveau, ces hauteurs peuvent être dépassées sans pouvoir excéder :

Ilot ZC1 : 19 mètres
Ilot ZC2 : 23 mètres
Ilot ZC3 : 19 mètres

Article 12

12.1 Principe :

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

- Pour le logement collectif : les places de stationnement sont autorisées en sous-sol ou partiellement enterrées.
- Pour le logement individuel : des places de stationnement en rez-de-chaussée sont autorisées.

Les surfaces nécessaires au stationnement, aux manœuvres, aux opérations de manutention et aux extensions futures doivent être réservées dans l'assiette foncière des opérations.

Article 14

La surface développée de plancher hors œuvre nette (SHON) autorisée est de **51 000 m²** répartie dans les trois catégories suivantes :

- 27 800 m² de logements pouvant comprendre 300 m² de commerces,
- 22 000 m² de bureaux, activités tertiaires, commerce et hôtellerie,
- 1 200 m² d'équipement public.

Toutefois, la SHON affectée aux bureaux, activités tertiaires, commerce et hôtellerie pourra augmenter dans la limite de 10 %, soit au maximum de 2 200 m² (dans cette hypothèse, la SHON affectée au logement sera diminuée de la même surface, de telle sorte que la SHON globale du secteur ne dépasse pas 51 000 m².)

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PARTI D'AMENAGEMENT
INDIQUES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

ARTICLE 1 - CIRCULATION - VOIRIE

I - 1 : PRINCIPE GENERAL DE CIRCULATION

L'organisation générale de voirie s'appuie sur le système viaire formée par les deux axes de circulation parallèles de l'avenue Jean Jaurès et de la rue du Commandant Rolland. Ces deux voies sont reliées par une voie nouvelle AB, orientée nord/sud, à partir de laquelle s'organisent les éléments principaux de desserte et de stationnement du nouveau quartier, notamment le piquage de la voie Est CD distribuant le cœur de la zone ZC et le parking public positionné en limite de l'avenue Jean Jaurès pour valoriser son usage entre les différentes fonctions urbaines.

Cette voie nouvelle AB se raccorde sur l'avenue Jean Jaurès au point de niveau le plus bas pour éviter les contraintes de talus à un point suffisamment éloigné de la rue Dolet (Caractéristiques: chaussée de 7 mètres, stationnement bilatéral de 2.20 mètres, trottoirs bilatéraux de 3 mètres avec plantations d'alignement).

Toutes les voiries créées seront aménagées avec un stationnement longitudinal bilatéral en dehors de la chaussée. Pour les voies en impasse, ce stationnement sera unilatéral.

Sur la rue du Commandant Rolland, dans sa partie correspondant au périmètre de la ZAC, des stationnements longitudinaux bilatéraux seront créés en dehors de la chaussée.

I - 2 : CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS CREEES

Voie CD : cette voie, d'une largeur de 15.00 mètres, est conçue pour desservir le cœur de la ZAC avec un aménagement en zone 30, et pour distribuer les accès aux opérations de bureaux, de logements ou d'activités, interdits à partir de l'avenue Jean Jaurès ou par la profondeur d'îlot depuis la rue du Commandant Rolland. (Caractéristiques : chaussée de 6 mètres, stationnement bilatéral de 2.20 mètres, trottoirs bilatéraux de 3 mètres avec plantations d'alignement). Elle permettra de desservir l'équipement scolaire situé en secteur ZC3. Cette voie en impasse se termine par un giratoire de retournement d'un rayon de 12.50 mètres et traverse la place E décrite ci-dessous.

Place E : la place, de forme circulaire, se compose d'un rayon central de 15.00 mètres et, vers le sud, d'une place piétonne K qui assure la liaison vers l'avenue Jean Jaurès avec un aménagement en zone 30. La place E permet la traversée du cœur d'îlot et assure - entre E et D - la desserte de l'équipement scolaire. Sur sa partie ZC3 et ZC1, l'implantation à l'alignement est obligatoire à 23.00 mètres de rayon. (Caractéristiques : diamètre de la place 46.00 mètres environ, stationnement de 2.20 mètres et trottoir de 5 mètres avec plantations d'alignement. Son emprise permettra d'absorber les éventuelles sur-largeurs de chaussée).

Voie FG : Cette voie est prévue en voie à sens unique avec un aménagement de type zone 30, pour privilégier le cheminement des piétons vers la gare. La largeur de la voie sera de 15.00 mètres sur toute sa longueur. (Caractéristiques : chaussée de 3.5 mètres avec stationnement bi-latéral de 2.20 mètres, et plantations d'alignement).

ARTICLE II : STATIONNEMENT PUBLIC ET AUTRES ESPACES COLLECTIFS :

Outre les voies définies ci-dessus, les espaces collectifs sont caractérisés par les éléments complémentaires dominants suivants, qui ont pour objectif d'assurer le maillage complet du quartier avec son voisinage et de satisfaire le besoin de stationnement public.

Voie HI : Cette voie piétonne relie la voie AB à l'extrémité de la rue de la Cité Foy, pour maintenir le désenclavement de cette impasse et permettre ultérieurement une liaison du quartier nouveau vers la place du marché. (Caractéristiques: Cheminement piéton et cyclable de 2.50 mètres, terre-pleins bilatéraux de 3 mètres végétalisés avec plantations d'alignement).

PLACE J : Afin de satisfaire les besoins de stationnement liés à l'activité urbaine (estimés à 80 places environ), notamment à celle du marché, la place J d'une capacité de 50 places environ est aménagée à cet effet dans le triangle formé par l'avenue Jean Jaurès et la voie AB. L'ensemble place J - voie AB couvre les besoins exprimés. Des aménagements pour le stationnement des deux roues seront également prévus. Cette place située en bordure de l'avenue Jean Jaurès permet d'ouvrir le quartier sur sa desserte principale, de le rendre plus perméable fonctionnellement et visuellement, tout en assurant une distribution équilibrée du stationnement entre marché, gare et visiteurs de la fonction tertiaire. Le traitement de la place mettra en valeur l'équilibre entre l'espace minéral de stationnement, le traitement paysager (hautes tiges et arbustifs) et le traitement piétonnier par la qualité des revêtements de sol et du mobilier urbain.

PLACE K: Cette place piétonne est projetée en complément de la place E. Sa fonction est d'assurer la relation entre l'espace urbain de la gare et l'espace urbain du cœur de la ZAC. L'ouverture de cet espace sur l'avenue Jean Jaurès permet de désenclaver et de rompre la confidentialité des accès à la fonction tertiaire. D'une largeur de 20 mètres minimum, elle sera aménagée (revêtements de sol, plantation, mobilier etc.) en espace piétonnier dominant. La zone 30 et la voie C faciliteront la continuité d'accès vers le cheminement piétonnier HI et donc vers le marché puis vers le centre ville. Les aménagements permettront en outre de desservir les parcs de stationnement privés et les livraisons des opérations mitoyennes.

ARTICLE III : EQUIPEMENT PUBLIC DE SUPERSTRUCTURE

Il est prévu la réservation d'une emprise foncière de 2000 mètres carrés environ dans l'ilot ZC3 pour la réalisation d'un groupe scolaire de 6 classes. Ce terrain est desservi par la voie CD, d'une largeur de 15.00 mètres, afin de garantir une desserte aisée et la sécurité des enfants.