

DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

VILLE DU BOURGET



Dossier d'enquête publique

**Mise en compatibilité du POS avec
déclaration de projet**

**REGLEMENT
Zone UId**

ZONE UId

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UId

Cette zone est destinée principalement à l'accueil de résidences sociales.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UId 1 - Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

- 1 - Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises à autorisation
 - soumises à déclaration incompatibles avec l'intérêt général, pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.
- 3 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
 - les affouillements et exhaussement du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m²
- 4 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

Article UId 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1 - les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

- 3 – Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.
- 4 - Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières (vues, ensoleillement, etc.).
- 5 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000 et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (cf. annexe II).

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article Udl 3 - Accès et voirie

1- Accès

- 1-1 Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.
- 1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.
- 1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à la date de mise en compatibilité du POS.

2- Voirie

- 2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, avec des rayons en plan de 15 m sur axe. Cette emprise peut être réduite à 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.
- 2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article Uld 4- Desserte et réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

2- Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur (datant du 7 septembre 1992).

2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport dans le respect de la réglementation en vigueur (7 septembre 1992).

Article Uld 5- Caractéristiques des unités foncières

Néant

Article Udl 6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Le nu des façades de toute construction doit être édifié :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
 - soit avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement
- 2- Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- 3- Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme limite constructible. Le long des autoroutes, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle ZNA.
- 4- La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 5- Constructions existantes : sont autorisées l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :
 - la construction ait été édifiée antérieurement à la date de mise en compatibilité du POS.
 - que l'extension respecte les règles ci-dessus s'appliquant aux édifices neufs

Article Uld 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Façades comportant des baies :**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 6 m.

- Façades ne comportant pas de baies :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 2,5m.

Cette règle s'applique également pour des façades comportant des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1,9 m au moins, au dessus du plancher fini, et ou des portes d'accès donnant sur un dégagement, situé en RDC.

La construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments en RDC dont la hauteur n'excède pas 4 m, à l'exception des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales

En limite des zones d'habitation, une marge d'isolement de 6 m au minimum devra être respectée tel qu'indiquée sur le document graphique.

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- la construction ait été achevée avant la date d'approbation de mise en compatibilité du POS.
- les extensions envisagées respectent les règles du présent article

Article Uld 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 8m est exigée entre deux bâtiments non contigus, sauf sans le cas de constructions d'une hauteur < 4m, où seule la 1ère règle s'applique.
Aucune distance n'est imposée entre murs aveugles.

Article Uld 9 - Emprise au sol

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13.

Article Uld 10 - Hauteur des constructions

- 1- La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.
- 2- La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des points 7 et 8.
- 3- En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.
- 4- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 m.
- 5- Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les

respectent et que la construction ait été achevée avant la date d'approbation de mise en compatibilité du POS.

Article Uld 11 - Clôtures

La hauteur des clôtures sur rue et des clôtures établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 m.

Article Uld 12 - Stationnement des véhicules

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- *Résidence sociale :*
1 place de stationnement pour 3 studios au minimum.

3- *Caractéristiques générales :*

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition de n'être pas distant de plus de 300m de la construction principale,
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Vérifier si la commune a délibéré pour instituer cette participation. Elle disparaît le 1^{er} janvier 2015)

4- Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des vélos doivent être respectées.

Article Uld 13 - Espaces libres et plantations

15% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés.
En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 200 m² de surface plantée. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.

Les abords des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 emplacements.

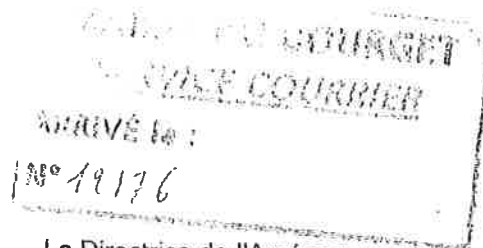
Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée avant la date d'approbation de mise en compatibilité du POS.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article Uld 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- 1- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de la zone est au maximum égal à 2,00 et à 6m³/m² de terrain dans le cas de constructions à usage d'activités.
- 2- Toutefois le COS sera limité pour les constructions à usage de commerce, artisanat et bureaux à 0,5.
- 3- Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière, le cumul des COS particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le COS maximum de la zone.
- 4- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments à usage d'équipements collectifs, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux installations techniques visées à l'article 2.

Réf. : DAD/SUAT/URBA/FE/N°
Affaire suivie par : Françoise ESTEBAN
Tél. : 01 43 93 87 16



La Directrice de l'Aménagement et du
Développement

A

Monsieur Pierre Lemarchand
Responsable du Service Urbanisme
Hôtel de Ville
65 avenue de la Division Leclerc
93350 LE BOURGET

Bobigny, le 4 SEP. 2013

Je vous remercie de la transmission des documents relatifs à la modification du PLU de votre commune.

Je vous propose qu'il soit tenu compte des observations du Département que vous trouverez dans le document joint à ce courrier.

Daphné Sendros Pons
Directrice de l'aménagement
et du développement

ANNEXE

Remarques du Département de la Seine-Saint-Denis sur la modification du PLU du Bourget.

VOIRIE-DEPLACEMENTS

Dispositions applicables à la zone Udi

L'article 12 du règlement prévoit un minimum de 1 place de stationnement automobile pour 3 chambres. Les places seront situées en dehors de la voirie publique.

L'article prévoit le respect des dispositions de l'arrêté du 20 février 2012, portant application des articles R11-14-2 à R11-14-5 du Code de la construction et de l'habitat, qui définit la capacité de stationnement des vélos.

L'arrêté prévoit que :

- l'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue ;
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 14,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie de 3 m².

Pour rappel, le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides, rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, prescrit l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques dans les nouvelles constructions. Ce décret s'applique aux permis de construire déposés à partir du 1^{er} juillet 2012.

Bruit

La parcelle est située en bordure de la rue Anizan-Cavillon (RD 30). D'après la version actuelle du classement sonore des voies, cette infrastructure est de catégorie 3. L'isolation acoustique de toute construction nouvelle doit donc être de 38 dB au minimum.

Le règlement de voirie du Département (arrêté du 2 mars 1982)

Pour information, le Département est vigilant quant à la prise en compte de son règlement de voirie dans le règlement du PLU, en ce qui concerne les saillies (art. 54) et les accès (pas de création d'accès destinés aux véhicules au niveau de carrefours ou de giratoires).

Le projet de Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France

Le PLU devra être mis en comptabilité avec le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) dans les 3 années suivant son approbation. Le PDUIF définit quatre mesures prescriptives, à savoir :

- assurer la priorité aux carrefours pour les lignes de tramway, de TZen et lignes Mobillien ;
- prévoir la réservation d'une proportion minimale de places de stationnement sur la voirie pour les vélos ;
- prévoir la norme minimale de réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles ;
- prévoir des normes maximales de réalisation de places de stationnement pour les voitures dans les constructions nouvelles à usage de bureaux.

ASSAINISSEMENT

Article 4 :

4-2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Aussi :

- Toute précaution devra être prise par le pétitionnaire pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées par le pétitionnaire et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement

thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux Pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra faire l'objet d'une étude de faisabilité permettant d'envisager la mise en place d'un système de rétention et infiltration, et lorsque cela n'est pas possible, stockage et raccordement aux réseaux. Pour cela, le débit de rejet sera limité au cas par cas en fonction des contraintes locales mais ne pourra pas dépasser 10 l/s/ha

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum. Dans un souci de pérennité, les techniques de stockages à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- faciles d'entretien
- support d'autres usages (parking, aires de jeux, jardins...).

Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoirs, un parking inondables, des fossés drainants d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux.

Les eaux issues des bassins versants considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté : décantation, filtres plantés.

En complément des stockages éventuels, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.