

ZONE 1AU

Zone à urbaniser à vocations principales d'activités économiques, ~~de loisirs~~ et d'équipement d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur **1AUgp** correspondant à la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express, périmètre déterminé par déclaration d'utilité publique ;
- un secteur **1AUtdg1** correspondant ~~au parc d'affaires au sein de la ZAC à la partie sud de l'avenue du Parisis et au sud-ouest du Triangle de Gonesse ;~~
- un secteur **1AUtdg2** correspondant ~~à la partie sud-est du Triangle de Gonesse au sud de l'avenue du Parisis aux principales activités de loisirs, culture, tourisme et commerce au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse.~~
- Un secteur **1AUtdg3** correspondant au nouveau quartier à créer autour de la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express situé au nord de l'avenue du Parisis, en limite de la zone agricole au nord

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;

Article 1AU-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.
- Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUgp, ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ne sont pas soumis à cette obligation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Tous secteurs :

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
 - dans la limite de 100 m² de surface de plancher au maximum par unité foncière ;
 - sans excéder 1 logement par unité foncière
 - ne pas être isolées des autres constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

En secteur 1AUtdg1 :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - créer une surface de plancher commerciale inférieure à 400 m² ;
 - être réalisées en rez-de-chaussée.
- ? Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ? être nécessaires à une construction autorisée.
 - Créer une surface de plancher inférieure ou égale à la moitié de celle autorisée
 - être réalisées sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire

En secteur 1AUtdg2 :

- ? Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Etre nécessaires à une construction autorisée dans le secteur ;
 - ? être réalisées sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.

En secteur 1AUtdg3 :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être réalisées en rez-de-chaussée.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :

- être nécessaires à une construction autorisée.
- être réalisées sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire

Article 1AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé en secteur 1AUgp.

Les constructions ou installations sont interdites dans la bande d'inconstructibilité indiquée sur le document graphique réglementaire au titre des articles L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements visant à garantir la qualité des paysages ;
- aux aménagement et dispositifs visant à lutter contre les nuisances sonores et à assurer la sécurité des déplacements ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux voies d'accès et de desserte des projets.

Article 1AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU-8 : Hauteur des constructions

Rappel : le Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget (cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe) et spécifiquement les servitudes radioélectriques et le plan de dégagement aéroportuaire encadrent les hauteurs maximales des constructions.

La hauteur des constructions est réglementée par les orientations d'aménagement et de programmation. La hauteur des constructions est applicable sous réserve de l'approbation du nouveau Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 1AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Non réglementé en secteur 1AUgp.

Pour tous les secteurs :

- 9.1. Les constructions doivent répondre à une exigence architecturale forte en renforçant la qualité globale du projet ainsi que sa visibilité à l'internationale. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.
- 9.2. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- 9.3. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- 9.4. Les couleurs et les matériaux des constructions devront s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- 9.5. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- 9.6. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles devront être valorisées au travers d'aménagement(s) spécifique(s) et répondre à l'objectif de création d'une « 5ème façade ». Seront à privilégier :
 - des terrasses accessibles offrant des vues vers Paris ;
 - la prise en compte des enjeux de durabilité dans le traitement des toitures telles que la gestion des eaux pluviales (exemples : toitures réservoirs, toitures végétalisées, etc.), la production d'énergie (panneaux solaires), le confort acoustique (isolation acoustique), etc. ; les éléments issus de ces dispositifs doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être intégrés aux constructions ;
 - le prolongement des espaces paysagers en toitures.
- 9.7. Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- 9.8. Les éléments techniques (exemple : rampes, descentes d'eaux pluviales, édicules et gaines techniques, panneaux solaires, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Pour le secteur 1AUtdg2

- 9.9. La façade ouest des constructions doit privilégier des formes urbaines et architecturales ouvertes, permettant de conserver la porosité avec les îlots du quartier d'affaires (façades urbaines, rez-de-chaussée animés par des services ou commerces, etc.) ;
- 9.10. La façade des constructions donnant sur le Boulevard Urbain du Paris (BIP) doit assurer une bonne ouverture sur l'espace public et son rôle de façade constituée sur un espace public structurant.

Article 1AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article 1AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé en secteur 1AUgp.

Les constructions doivent favoriser :

- le recours aux énergies renouvelables pour répondre aux consommations énergétiques ;
- l'optimisation des équilibres de consommation énergétique ;
- la sobriété énergétique ;
- la réduction des consommations d'eau potable et des ressources non renouvelables
- les solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.
- la réduction et la valorisation des déchets ;
- la préservation et le développement de la biodiversité ;
- la réutilisation des eaux de pluies.

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation ~~thermique~~ **environnementale**, les exigences suivantes devront être respectées **pour les bureaux** :

Champ d'application	Critère d'analyse	Description	Prescriptions
Bureaux	Bbio :	Évaluation des besoins de chaud, de froid (que le bâtiment soit climatisé ou pas) et d'éclairage.	Bbio < Bbiomax* - 30%
	Cep :	Évaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012 : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires +	Cep < Cepmax* - 30%
	Cep,nr	1. Éclairage et/ou de ventilation des parkings 2. Éclairage des circulations en collectif 3. Électricité ascenseurs et/ou escalators	Cep,nr < Cep,nr max* - 30%
	DH :	Évaluation des écarts entre température du bâtiment et température de confort (température adaptée en fonction des températures des jours précédents, elle varie entre 26 et 28°C)	DH < DH_max
	Ic,construction	Généralisation de la méthode d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des produits de construction et équipements et leur mise en œuvre . Impact sur le changement climatique des composants et du chantier.	Seuil 2028*
	Ic,énergie	Introduction de la méthode d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des énergies consommées pendant une durée de vie du bâtiment de 50 ans .	Seuil 2028*

*Coefficients établis sur les bases de la ~~RT 2012~~. RE 2020

Pour les projets encore soumis à l'application de la réglementation thermique, RE2012, et en attente des décrets d'application de la RE2020 au tertiaire spécifique, les exigences suivantes devront être respectées :

Champ d'application	Critère d'analyse	Description	Prescriptions
Activités commerciales et	Bbio :	Évaluation des besoins de chaud, de froid (que le bâtiment soit climatisé ou pas) et d'éclairage.	$Bbio < Bbio_{max}^* - 20\%$
	Cep :	Évaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012 : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires + 4. Éclairage et/ou de ventilation des parkings 5. Éclairage des circulations en collectif 6. Électricité ascenseurs et/ou escalators	$Cep < Cep_{max}^* - 20\%$

*Valeurs provenant de la RT2012

Ces exigences seraient rendues caduques dès la publication des décrets d'application de la RE2020 au tertiaire spécifique (Activités et commerces, etc.).

Critère d'Analyse		Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bureau	$Bbio < Bbio_{max}^* - 30\%$
	Commerce et activités de service	$Bbio < Bbio_{max}^* - 20\%$
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Bureau	$Cep < Cep_{max}^* - 30\%$
	Commerce et activités de service	$Cep < Cep_{max}^* - 20\%$

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 1AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Non réglementé en secteur 1AUp.

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. A l'échelle de l'îlot, les constructions doivent être telles qu'elles permettent la création d'espaces ouverts (exemple : macro-îlot ouvert, coeur d'îlot paysager continu entre les différentes parcelles, etc.).

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. La hauteur adulte des essences végétales ne pourra excéder les cotes maximales des servitudes aéronautiques figurant en annexe. Les essences végétales seront choisies en conséquence ;
- 12.2.2. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études du STNA (Service Technique de la Navigation Aérienne) :
- végétaux dont les baies, les fruits ou tout autre partie de la plante attirent les oiseaux (exemple : sorbier des oiseleurs...) ;
 - végétaux dont la forme élancée peut permettre de les comparer à des objets filiformes (exemples : arbres fastigié isolé...) ;
 - végétaux dont la hauteur adulte ne rend pas dans les limites imposées par les servitudes aéronautiques de dégagement ;
 - végétaux dont la frondaison dense permet le rassemblement nocturne de colonies d'oiseaux (exemple : platanes...) ;
 - végétaux dont les rameaux favorisent la nidification (exemple : laurier noble...).
- 12.2.3. Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- 12.2.4. Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement en surface, celles-ci doivent faire l'objet d'un traitement paysagé de qualité.
- 12.2.5. Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.3 Coefficient de biotope

- 12.3.1. Le secteur 1AUgp ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris **et les constructions destinées principalement à accueillir des parcs de stationnement** ne sont pas soumis au coefficient de biotope.
- 12.3.2. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg1 ~~(hors constructions avoisinant la gare, hors constructions s'implantant le long du BIP, hors constructions s'implantant le long de l'A1 au Nord du BIP, hors constructions s'implantant le long de la RD317 au Nord du BIP)~~ :
- le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,2 pour les constructions à destination de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
 - pour les autres constructions, le coefficient minimal est fixé à 0,4.
- 12.3.3. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg2, le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4.
- 12.3.4. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg3**
- **le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,2 pour les constructions à destination de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;**
 - **le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4 pour les équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale et il est fixé à un minimum de 0,2 pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- 12.3.5. Définition du coefficient de biotope : le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Il s'agit d'une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : surface écoaménageable = (surface de type A × coef. A) + (surface de type B × coef. B) + ... + (surface de type N × coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Surface imperméable	Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation	0
Surface semi-perméable	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation	0.2
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : parking « Evergreen »	0.3
Espace vert en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore	1
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation extensive, épaisseur de terre végétale comprise entre 3 et 15 cm	0.2 (+0.1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation semi-intensive : épaisseur de terre végétale entre 15 et 30 cm, végétalisation par graminées et vivaces	0.4 (+0.1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 30 à 50 cm, végétalisation par graminées, vivaces et arbustes	0.6 (+0.1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 50 à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	0.65 (+0.1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	0.7 (+0.1 si en RDC*)
Verdissement vertical	Végétalisation des murs aveugles en hydroponie jusqu'à 10 m	0.2
Verdissement vertical	Végétalisation des murs aveugles à l'aide de plantes grimpantes jusqu'à 10 m	0.4

*(exemples : toitures végétalisées à RDC surplombées par d'autres bâtiments, toitures végétalisées en continuité écologique avec le sol permettant le déplacement de la faune du sol (micro-organismes, vers, insectes, etc.), etc.)

Article 1AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

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

- 13.1. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Article 1AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Rappel : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Non réglementé en secteur 1AUgp ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris pour lesquelles d'autres dispositions de gestion des eaux pluviales pourront être mises en oeuvre.

- 14.1.1. Dans les secteurs 1AUtdg1 et 1AUtdg2 pour tout projet de construction, la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà, pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en oeuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

Il est fortement conseillé de privilégier une réutilisation des eaux à l'échelle de l'unité foncière.

- 14.1.2. Dans le secteur 1AUtdg3 pour tout projet de construction, la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics pour des pluies courantes, dimensionnées comme l'abattement d'une lame d'eau de 10 mm en 24h. Au-delà et jusqu'à la pluie cinquantennale, le pétitionnaire doit viser une gestion à la parcelle, en privilégiant la gestion à ciel ouvert, sans restitution aux réseaux publics. Suivant la nature du sol (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) et si la gestion à la parcelle n'est pas possible, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle est imposé à chaque pétitionnaire (dans la limite de la faisabilité technique). Cette régulation implique de dimensionner le dispositif de gestion des eaux pluviales pour une pluie cinquantennale. Les rejets régulés et les surverses dans les ouvrages de rétention sur espace public devront se faire en surface puisque la gestion des eaux pluviales sur espace public est réalisée uniquement à ciel ouvert.

Article 1AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé en secteur 1AUgp.

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions pour le stationnement des véhicules motorisés en secteur 1AUtdg1

15.1.1. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée :

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (le maximum réalisable)
Habitation	Non réglementé	Pas de norme plafond.
Bureaux	Non réglementé	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
		1 place pour 80 m ² de surface de plancher dans un rayon de 500 mètre autour de la gare de la ligne 17 du GPE
Commerces et activités de service	Non réglementé	1 place pour 120 m ² de surface de plancher commerciale 1 place pour 160 m ² de surface de plancher commerciale dans un rayon de 500 mètre autour de la gare de la ligne 17 du GPE
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Non réglementé

15.1.2. Les aires de stationnement réalisées devront être intégrées aux constructions principales ou aux aménagements et installations prévues :

- parking silo ;
- parking podium intégré dans la topographie ou créant une topographie artificielle (protection contre les nuisances sonores, etc.) ;
- parking en sous-sol ou semi-enterrés ;
- parking en toiture.

15.1.3. Les aires de stationnement réalisées sur voirie doivent favoriser les usages locaux de courte durée (visiteurs, commerces, etc).

15.2. Dispositions pour le stationnement des véhicules motorisés en secteur 1AUtdg2

Cf. Orientation d'aménagement et de programmation.

15.3. Dispositions pour le stationnement des véhicules motorisés en secteur 1AUtdg3

15.3.1. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée :

Habitation	Non réglementé	Pas de norme plafond.
Commerces et activités de service	Non réglementé	1 place pour 120 m ² de surface de plancher commerciale 1 place pour 160 m ² de surface de plancher commerciale dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de la ligne 17 du GPE
Equipements d'intérêt collectif publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <i>(industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne)</i>	Non réglementé	1 place pour 60 m ² de surface de plancher 1 place pour 80 m ² de surface de plancher dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de la ligne 17 du GPE

15.3.2 : Dans le périmètre de l'OAP Quartier de la gare, il est autorisé de mutualiser les stationnements des véhicules en réalisant un ou plusieurs parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie des constructions, le cas échéant en silo.

15.4. Dispositions pour le stationnement des vélos en secteur 1AUtdg1

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos sécurisés et équipées de dispositifs fixes d'accroche facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.
- Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².

Il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Habitation	1,5% de la surface de plancher dédiée à la destination habitation
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée à la destination bureau
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, ...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.5. Dispositions pour le stationnement des vélos en secteurs 1AUtdg2 et 1AUtdg3

Cf. Orientation d'aménagement et de programmation.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Non réglementé en secteur 1AUgp.

16.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

16.1.1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie ;

16.1.2. Les caractéristiques des voies nouvelles ou privées : les dimensions, formes des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 1AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé en secteur 1AUgp.

17.1. Alimentation en Eau potable

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

- 17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- 17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

- 17.3.1. Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.
- 17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.
- 17.3.3. L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré traitement).
- 17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

- 17.4.1. Pour tout projet de construction, une régulation des eaux pluviales à l'unité foncière puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou de leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ou plusieurs ouvrages de stockage paysagers (noues, bassins, toitures stockantes, etc.) calculés pour une pluie cinquantennale.
- 17.4.2. L'article 1AU-14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.