

**AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE**

ETABLISSEMENT PUBLIC

Vu pour être annexé à  
mon arrêté n° 98.1032

195, RUE DE BERCY 75582 PARIS en date du 13 MARS 1998

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

Bernard BOUCAULT

---

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DE PARIS-NORD II**

COPIE CERTIFIÉE CONFORME A L'ORIGINAL

**MODIFICATIF N° 6**

A. F. T. R. P.  
Pour la Direction de l'Aménagement  
Le Responsable d'opération

*[Signature]*  
D. LAPACHERIE

---

**REGLEMENT**

---

JUILLET 1997

## SOMMAIRE

### **TITRE I - Dispositions générales**

- Article 1 - Champ d'application territorial du PAZ
- Article 2 - Objet et Portée du règlement
- Article 3 - Affectation et division de la Zone
- Article 4 - Possibilités maximales d'occupation des sols
- Article 5 - Adaptations mineures

Ce titre I pourra être accompagné d'un glossaire (ancien article 3), mis en annexe du PAZ.

### **TITRE II - Dispositions particulières aux différents secteurs**

#### **Chapitre I- Secteur activités**

##### **Section I - Occupation et utilisation du sol**

- Article 1 - Occupation et utilisation du sol admises
- Article 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

##### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

- Article 3 - Accès et voiries
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique (véhicules ou piétons), à la voie SNCF, aux Z.N.A., aux E.V.G.

- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations

**Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol**

- Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du secteur
- Article 15 - Dépassement des possibilités d'occupation des sols
- Article 16 - Modulation des droits à l'intérieur du secteur

**Chapitre II - Secteur services**

**Chapitre III - Secteur commercial**

**Chapitre IV - Secteur PEX**

**Chapitre V - Secteur ECG / EVG**

## **TITRE I- Dispositions générales**

### **Article 1 - Champ d'application territorial du PAZ**

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de la Zone établi par la Zone d'Aménagement Concerté de Paris-Nord II, créée par arrêté du Ministère de l'Équipement du 15 septembre 1971, modifié le 16 avril 1973, le 24 juin 1977, le 25 mars 1980, le 22 septembre 1989 et le 19 novembre 1992, et dont l'aménagement est conduit directement par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne.

### **Article 2 - Objet et Portée du règlement**

- 2.1. - Les règles du PAZ se substituent à celles du livre I, titre I, chapitre I du Code de l'Urbanisme (partie réglementaire), à l'exception des articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2., R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21.
- 2.2. - Elles s'appliquent sans préjudice :
- 2.2.1. - Des dispositions législatives d'ordre général dictées par le code de l'urbanisme.
- 2.2.2. - Des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.
- 2.3. - En cas d'interprétation contradictoire ou divergente du PAZ, le présent règlement prévaut sur les documents graphiques.

### **Article 3 - Affectation et division de la Zone**

- Le présent règlement prévoit la division du territoire défini au PAZ en 5 secteurs :
  - Chaque secteur correspond à une affectation et à un mode d'occupation.
- ① **Le secteur "Activités"**, affecté préférentiellement aux activités industrielles.

- ② **Le secteur "Services"**, affecté préférentiellement à des activités de bureaux ou de services.  
Constitué de 4 îlots "Gare Nord", "Gare Sud", "Nord" et "Parc".
- ③ **Le secteur "Commercial"**, affecté préférentiellement à des activités commerciales, non alimentaires.
- ④ **Le secteur "PEX"**, affecté préférentiellement à la construction d'un Parc des Expositions.
- ⑤ **Le secteur "ECG / EVG"**, affecté aux espaces communs généraux, aux équipements collectifs de service commun et aux espaces verts.  
Le secteur ECG est composé de 3 îlots D1, G1 et T1.
- Le lot constitue l'unité foncière élémentaire.

#### **Article 4 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

La surface de plancher hors oeuvre nette constructible totale autorisée dans la ZAC ne peut être dépassée.

Des SHON sont fixées pour chaque secteur et éventuellement par îlot. Elles ne peuvent être dépassées. Elles se rapportent à la totalité de la surface du secteur ou de l'îlot.

4.1. - La surface HON, hors équipements publics, autorisée au PAZ s'élève à 1.672.300 m<sup>2</sup>.

4.2. - La répartition de la SHON par secteur se présente ainsi :

• Secteur activités	:	942.482 m <sup>2</sup>
• Secteur services	:	310.704 m <sup>2</sup>
• Secteur commercial	:	83.129 m <sup>2</sup>
		dont 81.963 m <sup>2</sup> à caractère commercial.
• Secteur PEX	:	300.000 m <sup>2</sup>
• Secteur ECG/EVG	:	36.000 m <sup>2</sup>

#### **Article 5 - Adaptations mineures**

Conformément à l'article R311 - 10.3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures peuvent être apportées aux règles fixées par le présent règlement dans les conditions prévues à l'article L123.1.

Les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions environnantes. Ces adaptations devront faire l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente pour statuer.

## **TITRE II - Dispositions particulières aux différents secteurs**

### **Chapitre I - Secteur activités**

#### **Section I - Occupation et utilisation du sol**

#### **ARTICLE Act 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

##### **1.1 : Sont admises :**

- \* Les constructions à usage d'activité industrielles, de bureaux, de services, d'artisanat et hôtelières.
- \* Les équipements publics ou d'intérêt général et de service commun. Un lot ou une partie d'un lot pourra être affecté à la réalisation d'un restaurant interentreprises.
- \* Les constructions à usage de stationnement des véhicules répondant aux besoins des activités implantées dans la ZAC.

##### **1.2 : Sont admises sous conditions :**

- \* Les commerces dont la surface utile de vente est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et la SHON à 150 m<sup>2</sup>, à l'exception des commerces et services distribuant des produits alimentaires à emporter.
- \* Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles répondent à des besoins ou à une activité indispensables au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- \* Les garages ou les ateliers de réparation, les stations de services ainsi que les postes de peintures 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.
- \* Les constructions à usage d'habitation directement liées au gardiennage ou à la surveillance d'une activité existante ou autorisée dans la ZAC dans le respect des prescriptions d'isolement acoustique définie en annexe I de l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- \* Les chaufferies et les équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées dans la ZAC.
- \* Les travaux sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité avec le PAZ.
- \* Les affouillements de sols directement liés aux nécessités des constructions, des aménagements paysagers ou des travaux liés aux voies (routière ou ferrées), assortis d'un énoncé des moyens mis en oeuvre pour assurer la préservation des nappes phréatiques ou des circulations d'eau souterraines présentes sur le site.

- \* Les aires de stockage à condition qu'elles ne soient pas implantées devant les bâtiments.
- \* La reconstruction des bâtiments, existants avant la présente modification du PAZ dans la marge de recul de 50 m par rapport à l'autoroute A1, dans le respect des autres dispositions du présent règlement. Aucun dépassement de l'emprise au sol existante avant la présente modification, dans cette marge de recul, ne sera autorisé.

## **ARTICLE Act 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Est interdit, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

## **ARTICLE Act 3 - ACCES ET VOIRIES**

### **3.1 : Accès :**

- Pour être constructible, un lot doit avoir un accès direct à une voie carrossable publique ou privée
- Les accès aux lots 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

### **3.2 - Voirie**

- \* Les lots et les constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions 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 efficace contre l'incendie.
- \* La largeur d'emprise des voies de desserte ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit avoir une largeur d'emprise minimum de 3,5 m.
- \* Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour.

