



4-1-2-2

## REGLEMENT ECRIT

### > REGLEMENTS DES ZONES UP – SECTEUR DES TARTRES SUD A PIERREFITE, SAINT DENIS et STAINS

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (lignes 15 Ouest)





## SOMMAIRE

> ZONE UP20A .....	5
> ZONE UP20B .....	28

## RAPPELS

Les définitions et dispositions communes prévues dans la Partie 1 du règlement du PLUi (« Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ») ne sont pas applicables dans les zones UP (UP1, UP2, UP3...), à l'exception :

- des dispositions graphiques figurant au plan de zonage, qui peuvent compléter les règles ci-dessous ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer. Les modalités d'application de ces dispositions graphiques peuvent le cas échéant être précisées dans le présent règlement de zone, par dérogation à la partie 1 du règlement ;
- des dispositions règlementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4-2-4 du règlement graphique du PLUi) ;
- des éventuelles autres dispositions de la partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue dans le présent règlement de zone UP.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

## CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.

La zone UP20 correspond aux secteurs du projet d'aménagement des Tartres Sud destinés à accueillir une nouvelle urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs :

- le secteur UP20a correspondant au projet sur la commune de Saint-Denis,
- le secteur UP20b, qui comprend les sous-secteurs UP20b1 et UP20b2, correspondant au projet sur les communes de Pierrefitte-sur-Seine et de Stains.



UP20a

## REGLEMENT ECRIT

### > ZONE UP20A

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)





# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>18</b>
<b>1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites .....</b>	<b>18</b>
<b>1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées .....</b>	<b>19</b>
2.1.1 - Règle générale.....	19
2.1.2 - Césures, failles.....	19
2.1.3 - Saillies.....	19
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</b>	<b>19</b>
2.2.1 - Règle générale.....	19
2.2.2 - Constructions existantes.....	20
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....</b>	<b>20</b>
2.3.1 - Règle générale.....	20
2.3.2 - Constructions existantes.....	20
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions.....</b>	<b>20</b>
<b>2.5 - Hauteur des constructions .....</b>	<b>21</b>
2.5.1 - Règle générale.....	21
2.5.2 - Modalités de calcul.....	21
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>21</b>
<b>3.1 - Principes généraux et définitions.....</b>	<b>21</b>
<b>3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol .....</b>	<b>21</b>
<b>3.3 - Obligations en matière de plantations au sol.....</b>	<b>22</b>
<b>3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse .....</b>	<b>22</b>
<b>3.5 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface .....</b>	<b>23</b>
<b>3.6 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....</b>	<b>23</b>

<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....</b>	<b>23</b>
4.1 - Dispositions générales.....	23
4.2 - Rythme.....	23
4.3 - Entrée principale des constructions.....	24
4.4 - Façade .....	24
4.5 - Toiture.....	25
4.6 - Installations techniques .....	25
4.7 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture.....	25
4.8 - Clôtures .....	26
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>26</b>
5.1 - Déplacements.....	26
5.2 - Stationnement.....	26
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>26</b>
6.1 - Desserte par les réseaux.....	26
6.2 - Assainissement.....	26
6.3 - Collecte des déchets .....	27

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

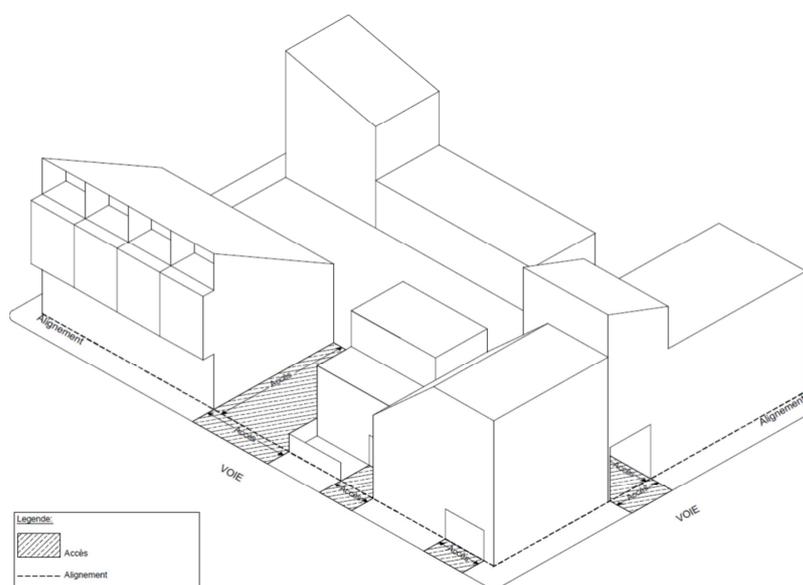
Le présent chapitre 1 regroupe des définitions de termes employés dans le règlement de secteur UP20a. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent uniquement dans le secteur UP20a.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, seul le contenu du texte écrit a valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

- **Accès**

L'accès correspond soit :

- à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- à l'espace tel que porche ou portion de terrain par lesquels les véhicules.



- **Affouillement de sol**

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

- **Alignement**

Délimitation entre le domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

- **Annexe**

Bâtiment dépendant et complémentaire d'une construction principale sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (cabanon, garage, atelier, dépendance...).

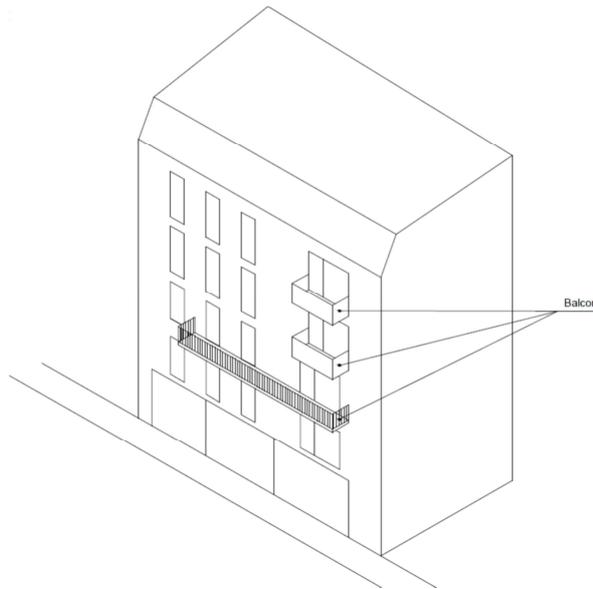
- **Baie**

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale (voir pièce principale) : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20 m maximum et possédant, dans le cas de pièce traversante ou de baie d'angle délimitée par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

- **Balcon**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.



- **Bow-window**

Voir Oriel.

- **Clôture**

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain, d'une voie ou emprise publique. La clôture peut prendre la forme : d'une construction (mur, grille), d'une haie.

- **Construction**

Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés.

- **Destinations et sous-destinations des constructions**

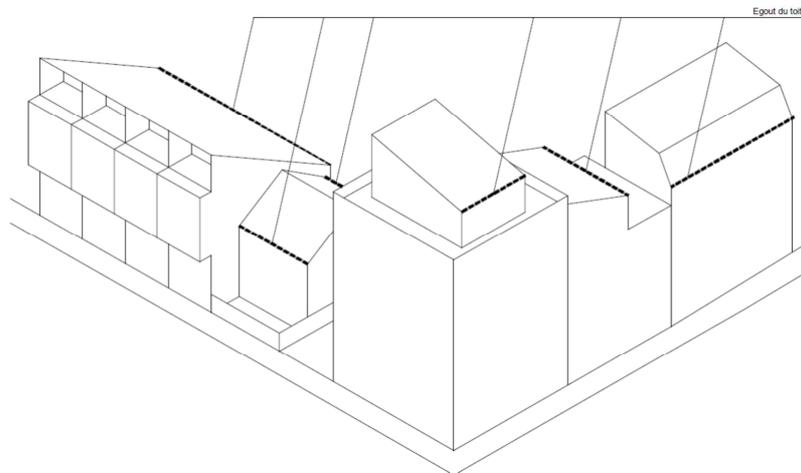
Les destinations et sous-destinations de constructions sont précisées dans la partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » (document 4-1-1).

- **Edicule**

Construction secondaire, bâtiment en réduction à l'intérieur ou au sommet d'un édifice.

- **Egout du toit**

Point de jonction d'une façade et du versant d'une toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.



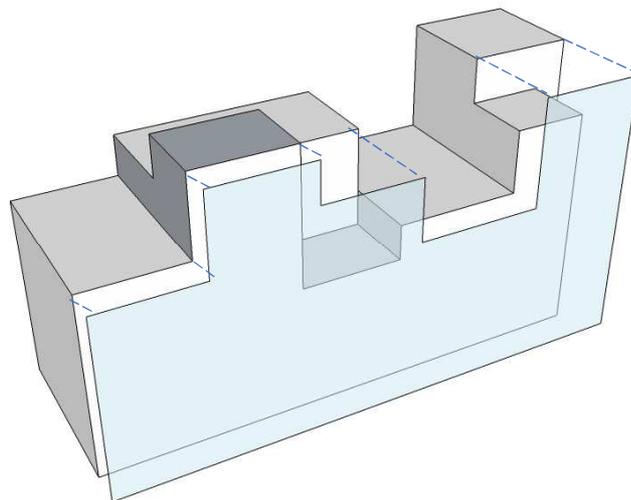
- **Emprise au sol**

Est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (Article R420-1 du Code de l'urbanisme).

- **Epannelage**

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives du tissu urbain.

A l'échelle d'une construction, désigne la projection horizontale du volume de la construction dans le plan de la façade sur espace public. Elle est la résultante des volumes bâtis et des failles de la construction.



- **Espace libre**

Espace non bâti, libre de constructions en élévation :

- qui inclut notamment les aires de stationnements, les aires de jeux, les surfaces végétalisées et plantées, les circulations internes...
- qui exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction (balcon, toiture, auvent...) situées à moins de 9m de hauteur.

- **Exhaussement de sol**

Elévation volontaire du sol naturel.

- **Extension**

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

- **Façade**

Face verticale en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

- **Faille**

Interruption de la construction sur une partie de sa hauteur au moins égale à deux niveaux (hors sous-sol), sur une largeur au moins égale à 4m, et sur toute la profondeur. En partie basse les failles seront désignées par porche. En partie haute les failles seront désignées par épannelage

- **Faitage**

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

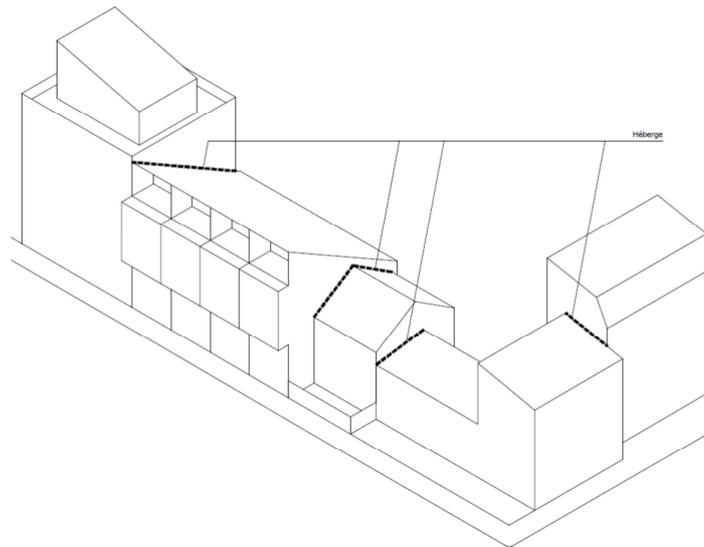
- **Héberge**

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

Si deux bâtiments sont contigus et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.

- **Faitage**

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.



- **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées contiguës. Elles sont de deux types :

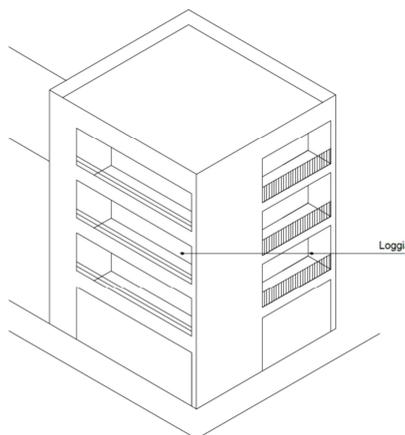
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

- **Local technique**

Voir édicule.

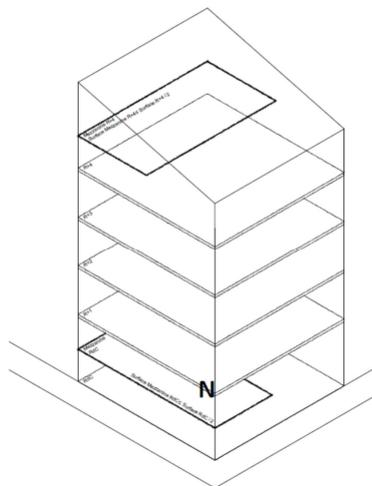
- **Loggia**

Balcon couvert et fermé latéralement en retrait par rapport au nu de la façade.



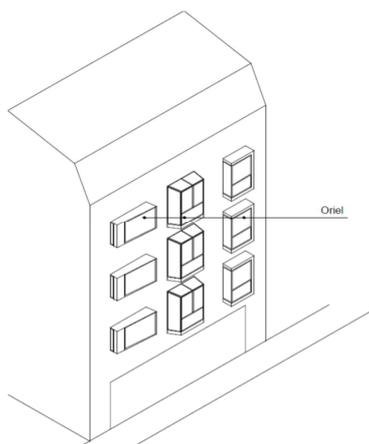
- **Mezzanine**

Niveau intermédiaire ménagé dans la hauteur comprise entre deux étages. La surface de la mezzanine ne doit pas excéder 50 % de la surface de la pièce dans laquelle elle se situe.



- **Oriel**

Volume en saillies, fermé sur toutes ses faces par des éléments pleins ou par des fenêtres, créateur de surface de plancher.



- **Pièce principale**

Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail de manière continue.

- **Pièce secondaire**

Toute pièce autre que les pièces principales.

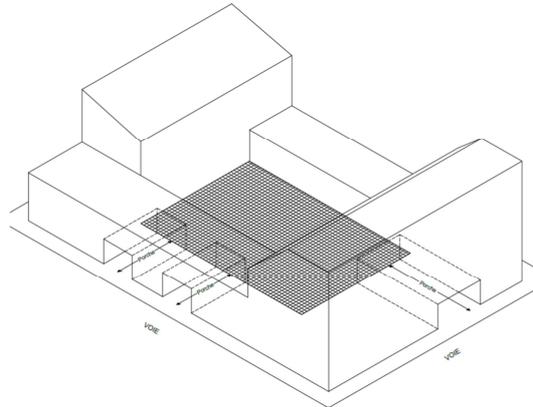
- **Pignon**

Désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à une toiture.

Mur pignon : façade, qui en général, n'a pas ou très peu d'ouvertures (= mur aveugle).

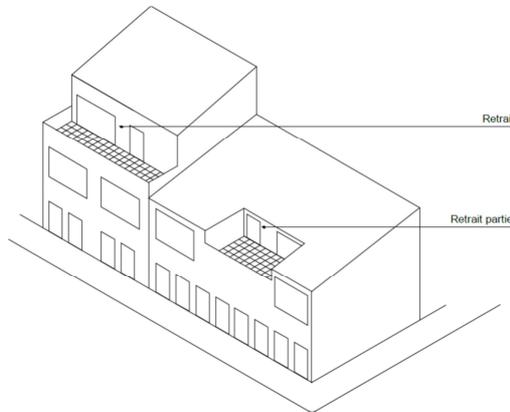
- **Porche**

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules et/ou des personnes, entre la voie publique et la cour intérieure.



- **Retrait**

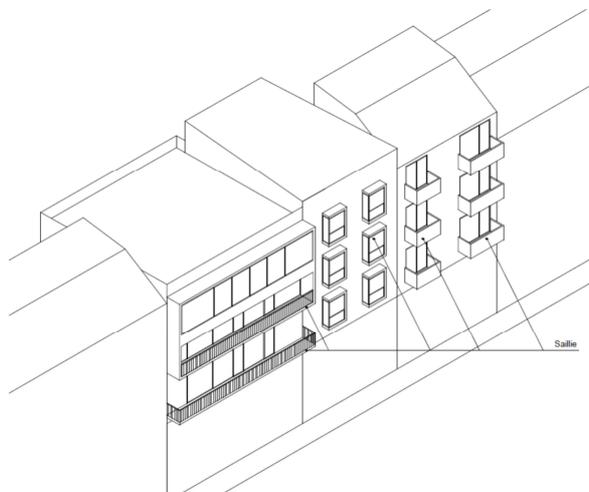
Position de recul par rapport au plan de la façade principale.



Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en recul.

- **Saillie**

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire à une construction qui dépasse le nu de la façade, comme un versant de toiture, un balcon, un oriel...



- **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

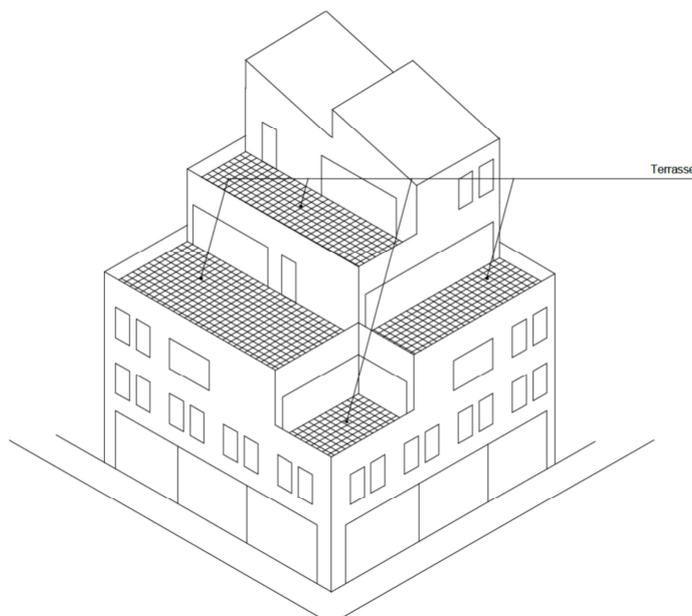
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de planchers des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage de déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- (article R 112-2 du Code de l'Urbanisme)

- **Surface de vente**

La surface totale des locaux de l'établissement dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue de ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et les espaces internes de circulation et de présentation.

- **Terrasse**

Dans les immeubles présentant des décrochements en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant un appartement ou autre local au-dessus d'un local inférieur.



- **Toiture**

Ensemble des éléments de couverture étanche d'une construction.

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- **Trottoir**

- **Emplacement, jouxtant la chaussée, réservé à la circulation des piétons et/ou des cycles. Unité foncière**

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

- **Voie**

Est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Sont considérées comme voies pour l'application du présent règlement :

- Toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques du règlement, à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu,
- Toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques du règlement, d'une des prescriptions suivantes :
  - o Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique,
  - o Servitude de localisation pour voirie,
  - o Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
  - o Voie à conserver, créer ou modifier ;
- Toute voie publique dont la création a été décidée par délibération de l'autorité administrative compétente,
- Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.
- Les constructions autres que celles nécessaires à la voie concernée ne sont pas admises en sous-sol des voies.

Elles peuvent être admises à titre exceptionnel en surplomb d'une voie dans les conditions prévues dans chaque règlement de zone.

La construction en élévation est admise sur le sol des voies :

- pour les installations temporaires de chantier, de commercialisation ou d'exposition,
- pour toute construction autorisée dans le cadre d'une autorisation ou d'une convention d'occupation du domaine public par la Ville de Saint-Denis.

## CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### 1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt et de stockage.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles, à l'exception de celles autorisées sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.
- La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs.
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ou localisés au plan graphique dans le cadre de l'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et de plus de 100 m<sup>2</sup> lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés.
- Les dépôts de matériaux à l'air libre et de véhicules hors d'usage ou en réparation.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions, installations ou occupations du sol, extensions d'installations existantes et changements de destination qui par leur nature, leur importance, leur aspect, les servitudes d'utilité publique ou les nuisances visuelles, sonores, olfactives qu'ils créent, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone.

### 1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- La transformation et l'extension des activités existantes au 1er janvier 2016, à condition que la gêne occasionnée au voisinage ne soit pas aggravée et qu'il ne s'agisse pas d'activités interdites à la section 1.1 ci-dessus.
- Les parkings ou aires de stationnement, à condition, que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, à condition qu'elles ne possèdent pas un caractère dangereux ou qu'elles ne créent pas des nuisances graves pour l'environnement naturel et urbain de par leur fonctionnement : trafic, bruit, odeur...
- La création ou l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles permettent l'implantation ou l'extension de services publics, et/ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur et de production de froid, et aux voiries et réseaux divers (transformateurs...), sous réserve de leur bonne intégration urbaine dans le site.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul.

#### 2.1.2 - Césures, failles

Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, sont requises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme de faille ou césure. Ces césures ou failles devront respecter une hauteur minimale de 2 niveaux (R+1). Néanmoins, de façon ponctuelle, des césures ou failles d'1 niveau (R) pourront être mises en place pour la création d'une entrée d'immeuble (dans le respect des dispositions prévues à la section 4.3).

Pour les césures et failles, au moins une des deux façades donnant à l'intérieur de celles-ci devra être animée par des vues dans le respect des dispositions prévues à la section 2.3 ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité.

Pour les porches et les entrées d'immeuble, l'alinéa ci-dessus ne s'applique pas. Toutefois, il sera demandé un traitement qualitatif des pignons aveugles créés.

#### 2.1.3 - Saillies

Sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, les saillies devront respecter le règlement de voirie en vigueur.

Pour les voies communales et communautaires :

- Des saillies d'une profondeur maximale de 40 centimètres sont autorisées dès le 1er niveau.
- Des saillies d'une profondeur maximale d'1,50 m sont autorisées à partir du 4ème niveau (R+3) à condition que le trottoir fasse au moins 1,5m de largeur et sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie. Des balcons, terrasses, bow windows ou loggias pourront alors être créés.
- Si le trottoir mesure moins d'1,5m de largeur, la saillie autorisée sera égale à la largeur du trottoir moins 30cm.
- En l'absence de trottoir, la saillie ne pourra pas surplomber la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Pour des motifs architecturaux, ou relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou à la sécurité incendie, des saillies différentes pourront être ponctuellement autorisées.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, pour toutes les constructions et quelle que soit leur destination, une distance minimale de 5 mètres devra être respectée.

Un retrait partiel d'une distance minimale de 3 mètres pourra être autorisé à la condition que ce retrait ne représente pas plus de la moitié de la longueur de la façade en limite séparative

Pour les constructions à destination d'habitation comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales, et à condition que les immeubles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres, cette distance est ramenée à 4 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation, comportant des baies ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales, et à condition que les immeubles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres, cette distance est ramenée à 3 mètres.

### **2.2.2 - Constructions existantes**

Sont autorisés l'extension jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de la présente section à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 1er janvier 2016 sous réserve du respect des dispositions du code civil.

## **2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Pour l'ensemble des constructions possédant des balcons, la distance minimale se calcule à partir de la baie constituant l'éclairage premier des pièces principales ou secondaires, dans le respect des articles ci-dessous.

### **2.3.1 - Règle générale**

Les constructions comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales devront observer un recul minimum de 6 mètres tout en respectant  $L=H/3$ . La distance minimale de 6 mètres est ramenée à 4 mètres pour les baies ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales.

Si l'une des constructions en vis-à-vis comporte des baies donnant sur tout ou partie d'une façade, un pignon ou héberge aveugle, elle devra respecter une distance minimum de 5 mètres par rapport à cette façade aveugle. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 3 mètres.

Si deux constructions n'ont pas de vues, elles devront :

- soit s'accoler l'une sur l'autre,
- soit s'implanter à une distance minimale de 3 mètres l'une de l'autre.

Pour les constructions annexes de type garage, cabanon, atelier, dépendance, une distance minimale de 3 mètres devra être respectée.

### **2.3.2 - Constructions existantes**

Sont autorisés l'extension jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du paragraphe 2.3.1 ci-dessus, à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 1er janvier 2016.

## **2.4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 37 mètres.

### 2.5.2 - Modalités de calcul

Pour les constructions surmontées d'une toiture en pente, la hauteur maximale des bâtiments se calcule de l'égout du toit jusqu'au niveau du domaine public :

- du trottoir
- à défaut, de la cote de la chaussée
- à défaut, du sol aménagé.

Pour les constructions surmontées d'une toiture terrasse, la hauteur maximale des bâtiments se calcule du plus haut plancher de la toiture jusqu'au niveau du domaine public :

- du trottoir
- à défaut, de la cote de la chaussée
- à défaut, du sol aménagé.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve des dispositions du chapitre 4 du présent règlement UP20a, les dispositifs, locaux techniques et édicules, notamment les, cheminées, châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, tout autre élément technique améliorant le fonctionnement écologique de la construction à édifier (serres cultivées...) ainsi que les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

### 3.1 - Principes généraux et définitions

- **Les espaces libres**

Les espaces libres devront, en partie, être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de permettre ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

Un espace libre est dit végétalisé lorsque l'épaisseur de la couche de terre végétale est au moins égale à 60 cm et que cet espace est composé comme un espace d'agrément.

- **Les espaces de pleine terre**

La pleine terre se considère à partir de 2 mètres minimum d'épaisseur de terre végétale et doit être réalisée majoritairement d'un seul tenant et composée comme un espace d'agrément. Sa surface est incluse dans le calcul du pourcentage d'espaces libres au sol.

Les espaces de pleine terre devront être plantés sur au moins 70 % de leur surface.

### 3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol

Les espaces libres résultant des constructions à édifier devront être en pleine terre hormis les emprises de stationnement et allées de desserte.

Les espaces libres résultant des constructions à édifier seront plantés d'un arbre à haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

### 3.3 - Obligations en matière de plantations au sol

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à la création des accès nécessaires.

- **Règles qualitatives**

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement et dans le respect des dispositions de l'article 671 du code civil :

- Arbres de grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur d'au moins qu'15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100m<sup>2</sup>, dont 20 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
- Arbres de moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m<sup>2</sup>, dont 15 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
- Arbres de petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m<sup>2</sup> dont 10 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les espèces invasives définies par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (ODBU) sont fortement déconseillées (voir annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

- **Règles quantitatives**

Pour les parcelles qui ont surfacé inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup>, il sera demandé la plantation d'un arbre de petit développement.

Pour les parcelles qui ont une surface entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, il sera planté au moins un arbre de moyen développement ou plusieurs de petit développement pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre.

Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>, il sera planté au moins un arbre de grand développement ou plusieurs de moyen développement pour 150m<sup>2</sup> de pleine terre.

### 3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse

Cette section ne s'applique pas pour les toitures présentant une pente.

- **La végétalisation des toitures terrasses non privatives**

Au minimum 30 % de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée. La végétalisation devra respecter a minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.

La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur.

La végétalisation sera semi-intensive sur au moins 70 % de la surface à végétaliser.

La végétalisation extensive ne devra pas dépasser 30 % de la surface à végétaliser.

Il sera utilisé des revêtements d'étanchéité visant à minimiser au maximum leur impact écologique dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures végétalisées. Afin de préserver l'écosystème de la toiture à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche.

Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sur les constructions ou parties de construction d'une hauteur maximum de 25m.

- **Les toitures terrasses non privatives végétalisées sont accessibles a minima pour permettre leur entretien, et éventuellement aux usagers de la construction. La végétalisation des toitures terrasses privatives**

30 % de la superficie de la toiture-terrasse devra être végétalisée.

Les toitures terrasses plantées privatives comporteront au moins 0,5 mètre d'épaisseur de terre végétale.

### **3.5 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface**

Les parcs de stationnements en surface devront faire l'objet d'un traitement qualitatif avec notamment la plantation d'un arbre à moyen développement toutes les 5 places créées.

### **3.6 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Lorsqu'il est techniquement possible de se raccorder aux réseaux de géothermie, réseau de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux devra être privilégié.

## **CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

### **4.1 - Dispositions générales**

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

### **4.2 - Principes d'épannelage**

La volumétrie des constructions est adaptée à l'échelle générale des constructions voisines, en favorisant les rythmes, de sorte à animer les linéaires de façade sur espace public, établir des porosités visuelles sur les cœurs d'îlot et leur végétalisation, et favoriser l'ensoleillement.

### **4.3 - Rythme**

En cas de linéaire supérieur ou égal à 20 mètres, pour une même unité foncière, le long des voies ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15 mètres, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant compte des constructions voisines et de la forme urbaine de la voie sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduira par l'utilisation d'au moins deux des éléments suivants :

- soit par un dépassement de 6 mètres maximum par rapport à la hauteur maximale autorisée sur un maximum de 50 % du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions prévues aux sections 2.2 et 2.3,

- soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade,

Des dépassements ponctuels, limités à 3 mètres ou à un niveau, pourront être autorisés :

- s'ils facilitent le raccordement avec l'immeuble voisin existant,
- s'ils améliorent le fonctionnement écologique de la construction à édifier,
- s'ils concernent des éléments techniques (souches, conduits, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, dispositifs liés aux énergies renouvelables, ou tout autre dispositif relatif au développement de la culture en toiture). Dans ce cas, ils seront positionnés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la façade principale et organisés de manière à ne pas dénaturer la façade.

#### 4.4 - Entrée principale des constructions

Les accès aux bâtiments à édifier seront traités avec soin. Pour la création de porches et des accès parking, dont la hauteur ne pourra pas être inférieure à 3 mètres, il sera autorisé :

- un recul de :
  - 6 mètres de profondeur pour les accès de moins de 3 mètres de large, par rapport au principe d'alignement ou au plan principal de la façade,
  - 8 mètres de profondeur pour les accès dont la largeur est comprise entre 3 et 4 mètres par rapport au principe d'alignement ou au plan principal de la façade,
  - 13 mètres de profondeur pour les accès dont la largeur est supérieure à 4 mètres par rapport au principe d'alignement ou au plan principal de la façade,
- la possibilité de créer une marquise de 40 centimètres de profondeur en saillie de la voie publique.

Les entrées d'immeubles et les porches seront fermés par un dispositif de qualité, qui s'intègre à l'architecture du bâtiment et utilisant des matériaux pérennes et faciles d'entretien.

#### 4.5 - Façade

Une attention toute particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement bâti existant.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades ou parties de façades en retrait sont à traiter en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique. Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

A l'occasion d'une réhabilitation, d'une reconversion ou d'un ravalement de bâtiments existants présentant un intérêt architectural, et repéré à l'étude patrimoine, il sera demandé de préserver tout élément participant à l'identité architecturale de la construction (corniches, volets, garde-corps...).

En cas de rez-de-chaussée surélevé, le soubassement devra être traité qualitativement en harmonie avec les matériaux utilisés pour la façade principale du bâtiment.

- **Façade commerciale**

Les enseignes commerciales devront être conformes à la législation en vigueur.

Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, zones de stockage) ne devra être visible de l'espace public.

- **Façade aveugle**

Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des dispositions précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier : végétalisation, élément de décor, changement de matériaux, traitement artistique ....

Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, ces dispositions sont applicables uniquement pour les constructions dont les pignons demeureront aveugles à l'achèvement dudit projet.

#### **4.6 - Toiture**

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures qui participent, au même titre que les façades, à la qualité esthétique des constructions.

La création de toiture végétalisée accessibles aux usagers de la construction à édifier est obligatoire pour les toitures terrasses, à l'exception des toitures des ouvrages techniques et locaux de stockage.

Un accès à ces espaces végétalisés devra être prévu. Il est conseillé de réserver en grande partie ce type de terrasses pour un usage privatif afin d'en assurer une meilleure appropriation et ainsi un meilleur entretien à long terme. L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les dispositions prévues à la section 3.4.

#### **4.7 - Installations techniques**

Les antennes paraboliques et les installations de télécommunication implantées en toiture, doivent être intégrées à la construction et à son environnement par tout moyen adapté afin d'en réduire l'impact visuel depuis la voie publique (accolement à la façade, couleur, habillage etc.).

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) ainsi que les dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable (éolienne horizontale...) doivent s'intégrer de façon harmonieuse à la construction.

L'ensemble de ces installations doivent être installées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade.

#### **4.8 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture**

Les ouvrages techniques en superstructure seront traités avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Ils seront intégrés à la construction et feront partie de la composition d'ensemble. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. L'ensemble de ces constructions annexes et locaux techniques doit être installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade.

## 4.9 - Clôtures

Les clôtures pleines sont constituées de matériaux qualitatifs, impropres aux tags (du type gabions, briques ou pierre...).

Les clôtures à barreaudage sont constituées de barreaudages verticaux simples toute hauteur (sans mur bahut), sans festonnage et leurs fondations sont ponctuelles (sur plots). En remplacement de mur bahut, les barreaudages en limite d'espace public seront doublés d'une bordure pérenne pleine soudée en partie basse de 20cm de hauteur propice aux continuités faunistiques.

La hauteur des clôtures se définit comme suit :

- Sauf disposition contraire, la hauteur des clôtures est de 2,10m maximum. Elles seront soit barreaudées, soit elles présenteront une alternance maçonnerie, barreaudage... La partie barreaudée présentera à minima 30 % des clôtures.
- Le long de la rue d'Amiens, les murs de clôture existants sont préservés sauf impossibilité technique. Les clôtures sont soit de type maçonné soit présenteront une alternance de clôtures maçonnées et de barreaudages ponctuels
- Les clôtures séparatives entre espaces privés seront de type barreaudées. Leur hauteur maximale est fixée à 1,60m.
- 

## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

### 5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones\* (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 5).

### 5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones\* (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 5).

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).

### 6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).

### 6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).



UP20b

## REGLEMENT ECRIT

### > ZONE UP20B

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS .....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>34</b>
<b>1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites .....</b>	<b>34</b>
<b>1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>35</b>
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées .....</b>	<b>35</b>
2.1.1 - Règle générale .....	35
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</b>	<b>35</b>
2.2.1 - Règle générale .....	35
2.2.2 - Règle alternative .....	35
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....</b>	<b>36</b>
2.3.1 - Règle générale .....	36
2.3.2 - Règle alternative .....	36
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions.....</b>	<b>36</b>
<b>2.5 - Hauteur des constructions .....</b>	<b>36</b>
2.5.1 - Définitions et modalités de calcul.....	36
2.5.2 - Règle générale.....	37
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....</b>	<b>37</b>
<b>4.1 - Rythme.....</b>	<b>38</b>
<b>4.2 - Façades .....</b>	<b>38</b>
<b>4.3 - Prolongements extérieurs.....</b>	<b>39</b>
<b>4.4 - Gardes-corps.....</b>	<b>39</b>
<b>4.5 - Clôtures .....</b>	<b>39</b>
<b>4.6 - Toitures.....</b>	<b>40</b>
<b>4.7 - Installations techniques .....</b>	<b>40</b>
<b>4.8 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture.....</b>	<b>40</b>

<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>40</b>
<b>5.1 - Déplacements.....</b>	<b>40</b>
5.1.1 - Voies de desserte .....	40
5.1.2 - Accès .....	41
<b>5.2 - Stationnement.....</b>	<b>41</b>
5.2.1 - Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés .....	41
5.2.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés .....	42
5.2.3 - Stationnement des deux-roues non motorisés .....	45
5.2.4 - Normes de stationnement applicables aux constructions existantes .....	45
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>45</b>
<b>6.1 - Desserte par les réseaux.....</b>	<b>45</b>
6.1.1 - Eau potable .....	45
6.1.2 - Réseaux de chaleur .....	45
6.1.3 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	45
<b>6.2 - Assainissement.....</b>	<b>45</b>
6.2.1 - Eaux usées .....	45
6.2.2 - Eaux pluviales .....	45
<b>6.3 - Collecte des déchets .....</b>	<b>46</b>

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

Le présent chapitre regroupe des définitions de termes employés dans le règlement de secteur UP20b. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent uniquement dans le secteur UP20b.

- **Accès**

Correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie et ses accessoires (trottoir notamment), par lequel les véhicules et/ou les piétons pénètrent sur le terrain depuis la voie qui le dessert.

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Affouillement de sol**

Toute excavation de terrain réalisée. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur profondeur excède 2,00 m.

- **Alignement**

L'alignement désigne, selon cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier existant et ses accessoires (trottoirs...) ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ;
- la limite d'une voie prévue par une servitude localisation et figurant au plan de zonage ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale.

- **Baie**

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale (voir pièce principale) : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20 m maximum et possédant, dans le cas de pièce traversante ou de baie d'angle délimitée par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

- **Construction existante**

Construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du code de l'urbanisme, existante à la date d'approbation du PLUi.

- **Desserte**

Accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

- **Destinations et sous-destinations des constructions**

Les destinations et sous-destinations de constructions sont précisées dans la partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » (document 4-1-1).

- **Exhaussement de sol**

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur excède 2,00 m.

- **Epannelage**

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives du tissu urbain. À l'échelle d'une construction, désigne la projection horizontale du volume de la construction dans le plan de la façade sur espace public. Elle est la résultante des volumes bâtis et des failles de la construction.

- **Extension**

L'extension d'une construction consiste en un agrandissement dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures à celles de la construction d'origine. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction d'origine.

- **Façade**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.). Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

- **Façade aveugle**

Façade qui ne comporte pas d'ouverture. Sont assimilées aux façades aveugles les façades de constructions qui comportent des ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini. Les sorties de secours ne sont pas considérées comme des ouvertures.

- **Faille**

Interruption de la construction sur une partie de sa hauteur au moins égale à deux niveaux (hors sous-sol), sur une largeur au moins égale à 4m, et sur toute la profondeur. En partie basse les failles seront désignées par porche. En partie haute les failles seront désignées par épannelage

- **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées.

- **Haute tige**

Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte.

- **Limite séparative**

Limite séparant une unité foncière de sa voisine.

- **Niveau**

Espace situé entre deux planchers ou entre plancher et toiture, à partir du rez-de-chaussée. Un étage partiel (mezzanine) sera considéré comme un niveau.

- **Pièce principale**

Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail de manière continue.

- **Pièce secondaire**

Toute pièce autre que les pièces principales.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement.

- **Retrait**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la construction et ceux de la limite séparative qui sont situés à la même altimétrie. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte les balcons, les débords de toitures et les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres).

- **Saillie**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (ex : balcon, oriel, etc...) à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc...).

- **Terrain naturel**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- **Unité foncière / Terrain**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains appartenant à un même propriétaire et situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- **Voies publiques**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- **Voie privée**

Voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

## **CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de toute nature.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

### **1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des travaux ou à des aménagements autorisés ainsi qu'à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul.

Sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, les saillies devront respecter le règlement de voirie en vigueur.

Pour les voies communales et communautaires :

- Des saillies d'une profondeur maximale de 40 centimètres sont autorisées dès le 1er niveau.
- Des saillies d'une profondeur maximale d'1,5 m sont autorisées à partir du 4ème niveau (R+3) à condition que le trottoir fasse au moins 1,5 m de largeur et sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie. Des balcons, terrasses, bow windows ou loggias pourront alors être créés.
- Si le trottoir mesure moins d'1,5 m de largeur, la saillie autorisée sera égale à la largeur du trottoir moins 30 cm.
- En l'absence de trottoir, la saillie ne pourra pas surplomber la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Pour des motifs architecturaux, ou relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou à la sécurité incendie, des saillies différentes pourront être ponctuellement autorisées.
- Des saillies d'une profondeur supérieure à 1,20 m pourront être autorisées dès lors qu'elles surplombent une emprise publique non circulable, et jouent un rôle important dans la qualité d'usage. En ce cas, la sous face des saillies se situe à 5 mètres à minima de l'espace surplombé, le surplomb ne dépassera pas 2 m en moyenne de profondeur.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

En cas de retrait, ce dernier devra être au moins égal à 5 mètres. Toutefois, dans le cas où la limite séparative constitue une limite de zone naturelle (N) ou agricole (A), le retrait devra être au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

#### 2.2.2 - Règle alternative

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait minimal prévu par la règle.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

Les constructions comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales devront observer un recul minimum de 6 mètres tout en respectant  $L=H/3$ , où H est égale à la hauteur maximum des 2 constructions prise au droit des vis-à-vis, le recul étant à reconsidérer à chaque variation de hauteur des constructions.

La distance minimale de 6 mètres est ramenée à 4 mètres pour les baies ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales.

Si l'une des constructions en vis-à-vis comporte des baies donnant sur tout ou partie d'une façade, un pignon ou héberge aveugle, elle devra respecter une distance minimum de 5 mètres par rapport à cette façade aveugle. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 3 mètres.

Si deux constructions n'ont pas de vues, elles devront :

- soit s'accoler l'une sur l'autre,
- soit s'implanter à une distance minimale de 3 mètres l'une de l'autre.

Pour l'ensemble des constructions possédant des balcons, la distance minimale se calcule à partir de la baie constituant l'éclairage premier des pièces principales ou secondaires.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.3.2 - Règle alternative

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Définitions et modalités de calcul

La hauteur maximale des constructions des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la construction.

Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur d'une construction est situé au niveau :

- du trottoir
- à défaut, de la cote de la chaussée
- à défaut, du sol aménagé.

Le niveau de référence haut de la mesure de la hauteur d'une construction est situé au point le plus haut de la construction :

- le sommet de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- le faitage dans le cas d'une toiture en pente.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve des dispositions de prévues au chapitre 4 et dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3 mètres, les dispositifs, locaux techniques et édicules, notamment les cheminées, châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, tout autre élément technique améliorant le fonctionnement écologique de la construction à édifier (serres cultivées...) ainsi que les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés.

### 2.5.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- dans le secteur **UP20b1**, à 8 niveaux (R+7) soit 28,00 m au faîtage et à l'acrotère,
- dans le secteur **UP20b2**, à 10 niveaux (R+9), soit 37,00 m au faîtage et à l'acrotère.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

Au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...).

Sont considérés comme des espaces végétalisés :

- les espaces de pleine terre. Un espace est considéré en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol ; un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre ;
- les espaces verts aménagés sur dalle avec une épaisseur de terre végétale de 60 centimètres minimum ;
- les toitures terrasses végétalisées avec une épaisseur de terre végétale de 30 centimètres minimum.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à la création des accès nécessaires. Les arbres existants non impactés par le projet doivent être conservés.

Les parcs de stationnements en surface devront faire l'objet d'un traitement qualitatif avec notamment la plantation d'un arbre toutes les 5 places créées.

## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect, leur coloration ou le rythme de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'aménagement du terrain devra être pris en compte dans son ensemble : les bâtiments et espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre, de stockage, espaces verts) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Une écriture architecturale contemporaine est attendue afin de promouvoir et valoriser le renouvellement urbain du secteur.

Le traitement des soubassements sera soigné et devra valoriser la topographie des lieux.

Les projets attendus établiront une relation de symbiose avec le paysage urbain dont il révèle et les spécificités, et conforteront les ambiances urbaines et paysagères.

Le mimétisme architectural de type « pastiche » est proscrit.

#### 4.1 - Principes d'épannelage

La volumétrie des constructions est adaptée à l'échelle générale des constructions voisines, en favorisant les rythmes.

#### 4.2 - Rythme

Le rythme des façades et leur volumétrie déterminent le profil de la voie publique, et la qualité d'usage pour le piéton.

Le profil des constructions définit les cadrages de vues, y compris lointaines, les relations de vis-à-vis entre usagers, le rapport à la rue (façade parallèle/perpendiculaire), et ainsi le degré de dialogue entre les usagers des espaces publics et les usagers des constructions, dont les regards croisés sont gage d'un meilleur vécu et de co-visibilité.

L'organisation des volumes s'ajustera pour chaque projet architectural au regard des éléments suivants :

- multiplicité des orientations ;
- vues à créer ;
- ensoleillement des espaces publics adjacents.

#### 4.3 - Façades

Une attention toute particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement bâti existant.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades ou parties de façades en retrait sont à traiter en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique. Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

A l'occasion d'une réhabilitation, d'une reconversion ou d'un ravalement de bâtiments existants présentant un intérêt architectural, et repéré à l'étude patrimoine, il sera demandé de préserver tout élément participant à l'identité architecturale de la construction (corniches, volets, garde-corps...).

En cas de rez-de-chaussée surélevé, le soubassement devra être traité qualitativement en harmonie avec les matériaux utilisés pour la façade principale du bâtiment, sauf s'il est justifié d'un point de vue architectural de marquer le soubassement.

- **Façade commerciale**

Les enseignes commerciales devront être conformes à la législation en vigueur.

Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, zones de stockage) ne devra être visible de l'espace public.

- **Façade aveugle**

Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des dispositions précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier : végétalisation, élément de décor, changement de matériaux, traitement artistique ....

Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, ces dispositions sont applicables uniquement pour les constructions dont les pignons demeureront aveugles à l'achèvement dudit projet.

#### **4.4 - Prolongements extérieurs**

Les prolongements extérieurs (balcons, loggias...) sont des boîtes de dialogue dedans/dehors, privé/public. Ils participent à la perception du paysage, et à la qualité d'usage des constructions. Ils seront conçus en accord avec le paysage, les vues prégnantes, tout en garantissant l'intimité des constructions à destination d'habitation. Les garde-corps/pare vue seront de nature à préserver au mieux l'intimité depuis l'espace public tout en préservant le dialogue.

#### **4.5 - Gardes-corps**

Les garde-corps de sécurité en toiture sont interdits lorsqu'ils ne présentent pas un aspect semblable aux autres garde-corps, sauf volonté spécifique architecturale, en ce cas ils seront traités avec le même soin et une qualité similaire. Les garde-corps rabattables sont proscrits.

#### **4.6 - Clôtures**

Les clôtures en limites séparatives seront de type barreaudées. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum.

Les clôtures au droit de constructions comportant un talus en limite de propriété ne sont pas réglementées.

Les clôtures participent à l'élaboration du paysage « global », à la perception d'entités paysagères d'un seul tenant, au confortement de l'intimité des logements à rez-de-chaussée notamment, sans en altérer la luminosité.

Elles ne doivent pas altérer les parcours et continuités faunistiques.

Elles seront donc très transparentes lorsqu'il s'agira d'évoquer le dialogue et la continuité paysagère, doublées de haies lorsqu'il s'agira de préserver l'intimité, ou pleines lorsqu'il s'agira de conforter une identité (rue d'Amiens par exemple).

Les clôtures pleines sont constituées de matériaux qualitatifs, impropres aux tags, type gabions, briques ou pierre.

Les clôtures transparentes seront de type clôtures végétales tressées, ou à barreaudage,

En ce cas, elles sont constituées de barreaudages verticaux simples toute hauteur (sans mur bahut), sans festonnage et leurs fondations sont ponctuelles (sur plots). En remplacement de mur bahut, les barreaudages en limite d'espace public seront doublés d'une bordure pérenne pleine soudée en partie basse de 20cm de hauteur favorisant la gestion du domaine public, sans altérer le passage et la traversée de la « petite faune ».

Les clôtures jouant un rôle dans la préservation de l'intimité seront doublées de végétaux.

Sauf disposition contraire, la hauteur des clôtures est de 2,10 mètres maximum. Elles seront soit barreaudées, soit elles présenteront une alternance maçonnerie, barreaudage... La partie barreaudée représentera à minima 50 % des clôtures afin de favoriser les continuités faunistiques. Les

dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le long de la rue d'Amiens, les murs de clôture existants sont préservés sauf impossibilité technique. Les clôtures sont soit de type maçonné soit présenteront une alternance de clôtures maçonnées et de barreaudages ponctuels à raison de 30% maximum. Les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures séparatives entre espaces privés seront de type barreaudées, ou végétal (de type tressage végétal), tout en restant qualitatives. Leur hauteur maximale est fixée à 1,60 mètres.

#### **4.7 - Toitures**

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures qui participent, au même titre que les façades, à la qualité esthétique des constructions, à l'écologie, à la biodiversité.

Les toitures terrasses inaccessibles aux usagers seront obligatoirement végétalisées,

La création de toiture accessibles aux usagers est à favoriser, en ce cas la végétalisation en bac est privilégiée. Un accès à ces espaces végétalisés devra être prévu pour l'entretien

Les toitures en pente seront conçues avec des matériaux qualitatifs, sauf à accueillir des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

#### **4.8 - Installations techniques**

Les antennes paraboliques et les installations de télécommunication implantées en toiture, doivent être intégrées à la construction et à son environnement par tout moyen adapté afin d'en réduire l'impact visuel depuis la voie publique (accolement à la façade, couleur, habillage etc.).

#### **4.9 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture**

Les ouvrages techniques en superstructure seront traités avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Ils seront intégrés à la construction et feront partie de la composition d'ensemble. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions.

## **CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT**

### **5.1 - Déplacements**

#### **5.1.1 - Voies de desserte**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

### 5.1.2 - Accès

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 5).

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- **Modalités de réalisation**

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

Les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction, sauf dans les cas suivants :

- habitations individuelles ;
- logements uniquement destinés à des personnes à mobilité réduite ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de la sous-destination « autres équipements recevant du public » ;
- aires de livraison.

Les places de stationnement sont réalisées de préférence en sous-sol.

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles.

Les places commandées par une autre place ne peuvent être prises en compte dans l'application de la norme de stationnement.

- **Mode de calcul du nombre de places**

Lorsque l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, ce nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

- **Dimensions des places de stationnement et pentes des rampes**

Les places de stationnement et les rampes doivent respecter les normes NF P 91-120 et P 91-201.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 6 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, sauf impossibilité technique.

- **Livraison et exploitation**

Les aires de livraison, les espaces de chargement-déchargement et les espaces d'évolution des transpalettes sont situés à l'intérieur du terrain.

Ils permettent l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 mètres de long, et comportent une aire de manutention de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>. Ces dimensions peuvent être adaptées en fonction des besoins liés à l'exploitation et des caractéristiques des véhicules utilisés.

- **Stationnement des véhicules électriques ou hybrides**

Les parcs de stationnement,

- d'une construction nouvelle à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements,
- destinés aux salariés d'une construction nouvelle à usage principal industriel ou tertiaire,
- destinés aux agents ou aux usagers d'une construction nouvelle accueillant un service public,
- destinés à la clientèle de constructions nouvelles constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752.3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques,

doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, articles R.111-14-2 et R.111-14-3.

- **Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- **Mutualisation**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun, dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 300 mètres par rapport à chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

### 5.2.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement sont liées à la destination de la construction nouvelle.

Les normes applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles imposées aux établissements et constructions de la destination la plus directement assimilable.

Les normes ci-après sont des minimum, sauf indication contraire.

Destinations	Sous-destinations	Normes
Habitation	Logement	0,7 place par logement
	Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'Etat)	0,5 place par logement
	Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres
	Résidences universitaires Autres hébergements (hors foyers et résidences à caractère social)	1 place pour 6 chambres
	Foyers ou résidences à caractère social	Aucun minimum n'est exigé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement.</p> <p>Pour les autres constructions : 1 place de stationnement pour les premiers 200 m<sup>2</sup> et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.</p> <p>En outre, il est exigé la réalisation d'un emplacement permettant assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison, à raison d'un emplacement de 50 m<sup>2</sup> minimum pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors réserves</p>
	Commerce de gros	Sous-destination interdite
	Hébergement hôtelier et touristique	<p>1 place pour 15 chambres</p> <p>Pour les hôtels de plus de 70 chambres, une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar ou d'un véhicule de livraison, à défaut d'aire de stationnement organisée sur l'espace public</p>
	Cinéma	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. L'article L 111-19 du code de l'urbanisme précise les modalités de calcul de cette emprise de stationnement.</p> <p>Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation</p>

Destinations	Sous-destinations	Normes
		prévue aux articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Destinations	Sous-destinations	Normes
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacle</b> <b>Equipements sportifs</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b> <b>Entrepôt</b>	Sous-destinations interdites
	<b>Bureau</b>	Il peut être réalisé au maximum 1 place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

### 5.2.3 - Stationnement des deux-roues non motorisés

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 5).

### 5.2.4 - Normes de stationnement applicables aux constructions existantes

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 5).

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 6.1 - Desserte par les réseaux

#### 6.1.1 - Eau potable

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).

#### 6.1.2 - Réseaux de chaleur

Lorsqu'il est techniquement possible de se raccorder aux réseaux de chaleur, le raccordement à ces réseaux est privilégié.

#### 6.1.3 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).

### 6.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies et évacuées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement. Le règlement du service d'assainissement de Plaine Commune (décembre 2016) est consultable sur le site internet de Plaine Commune.

#### 6.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente concernée.

Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

#### 6.2.2 - Eaux pluviales

L'infiltration naturelle des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement communautaire et le zonage pluvial.

Le débit de rejet des eaux pluviales au réseau public est limité à 1l/s/ha, cela jusqu'à une pluie d'occurrence décennale calculée d'après la méthode des pluies et les coefficients de Montana de la station du Bourget. Au-delà de la pluie décennale, les débits bruts pourront être rejetés au réseau public. Ce raccordement au réseau public devra présenter un fil d'eau à une cote altimétrique ne dépassant pas en profondeur 20 cm en dessous du terrain naturel (cote projet de l'espace public accueillant le raccordement), cela de façon à permettre un écoulement gravitaire et superficiel sur l'espace public.

Le respect de la contrainte de débit impose de mettre en œuvre des mesures :

- visant à désimperméabiliser au maximum les sols ;
- visant à réduire le ruissellement, au moins jusqu'à une pluie de 10 mm, par l'emploi de structures végétalisées sur les toitures et autres espaces bâtis ou revêtus ;
- de rétention temporaire des eaux de pluie ; ces mesures consisteront exclusivement en des dispositifs à ciel ouvert, alimentés et évacués gravitairement.

Sont interdits :

- le stockage des eaux pluviales en ouvrage enterré ;
- les ouvrages d'infiltration ;
- le relevage des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute réalisation visant à réutiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

Pour les eaux de voirie et de stationnement, une réduction efficace des hydrocarbures véhiculés par les eaux de ruissellement consiste à créer des conditions favorables à leur décantation et à leur filtration. Ainsi, les eaux de stationnement à ciel ouvert et de voiries subiront un traitement par décantation et dépollution avant filtration par l'intermédiaire de procédés alternatifs. Les séparateurs à hydrocarbures sont proscrits.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).