

4. Règlement



PLU approuvé le 30 janvier 2008
1^{re} modification approuvée le 19 mai 2010
2^e modification approuvée le 21 mars 2012
3^e modification approuvée le 28 novembre 2012

Orthophoto 2009



Mairie de L'ÎLE-SAINT-DENIS
1, rue Méchin 93450 L'Île-Saint-Denis
Direction du Patrimoine et du Cadre de Vie
Pôle Administratif

Unité Territoriale Urbanisme Opérationnel
Foncier de Saint-Denis & L'Île-Saint-Denis



Plaine Commune
Communauté d'Agglomération
21, avenue Jules Rimets
93218 Saint-Denis Cedex

Département Développement Urbain et Social / Secteur Ouest
Direction Générale / Délégation à la Stratégie Territoriale

Sommaire

I – DISPOSITIONS GENERALES	6
I- Préambule	7
II- Champ d'application territorial	7
III- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols	7
IV- Division du territoire en zones.	9
V- Droit de préemption urbain (DPU)	9
VI- Adaptations mineures	9
VII - Structure du règlement du P.L.U.	9
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
ZONE UA	14
Article UA-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	15
Article UA-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	15
Article UA-3 – Accès et voirie	16
Article UA-4 – La desserte par les réseaux	17
Article UA-5 – Caractéristique des terrains	19
Article UA-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques privées ouverte à la circulation public	et voies 19
Article UA-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	21
Article UA-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	23
Article UA-9 – Emprise au sol	23
Article UA-10 – Hauteur maximale des constructions	23
Article UA-11 – Aspect extérieur et clôtures	24
Article UA-12 – Stationnement	26
Article UA-13 – Espaces libres et plantations	30
Article UA-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	32
ZONE UB	34
Article UB-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	35
Article UB-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	35
Article UB-3 – Accès et voirie	35
Article UB-4 – La desserte par les réseaux	37
Article UB-5 – Caractéristique des terrains	39
Article UB-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	39
Article UB-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés	40
Article UB-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	42
Article UB-9 – Emprise au sol	42
Article UB-10 – Hauteur maximale des constructions	43
Article UB-11 – Aspect extérieur et clôtures	43
Article UB-12 – Stationnement	45
Article UB-13 – Espaces libres et plantations	48
Article UB-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	50
ZONE UC	52
Article UC-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	53
Article UC-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	53
Article UC-3 – Accès et voirie	54
Article UC-4 – La desserte par les réseaux	55
Article UC-5 – Caractéristique des terrains	57
Article UC-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	58
Article UC-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	59
Article UC-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	60
Article UC-9 – Emprise au sol	60
Article UC-10 – Hauteur maximale des constructions	61
Article UC-11 – Aspect extérieur et clôtures	61
Article UC-12 – Stationnement	65
Article UC-13 – Espaces libres et plantations	67
Article UC-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	70

ZONE UE	72
Article UE-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	73
Article UE-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	73
Article UE-3 – Accès et voirie	73
Article UE-4 – La desserte par les réseaux	74
Article UE-5 – Caractéristique des terrains	76
Article UE-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	76
Article UE-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	76
Article UE-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	77
Article UE-9 – Emprise au sol	77
Article UE-11 – Aspect extérieur et clôtures	77
Article UE-12 – Stationnement	78
Article UE-13 – Espaces libres et plantations	81
Article UE-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	82
ZONE US	84
Article US-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	85
Article US-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	85
Article US-3 - Accès et voirie	85
Article US-4 – La desserte par les réseaux	86
Article US-5 – Caractéristique des terrains	88
Article US-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	88
Article US-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	89
Article US-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	89
Article US-9 – Emprise au sol	89
Article US-10 – Hauteur maximale des constructions	89
Article US-11 – Aspect extérieur et clôtures	90
Article US-12 – Stationnement	91
Article US-13 – Espaces libres et plantations	94
Article US-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	95
ZONE UY	96
Article UY-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	97
Article UY-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	97
Article UY-3 – Accès et voirie	97
Article UY-4 – La desserte par les réseaux	98
Article UY-5 – Caractéristique des terrains	100
Article UY-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	100
Article UY-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	101
Article UY-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	101
Article UY-9 – Emprise au sol	101
Article UY-10 – Hauteur maximale des constructions	102
Article UY-11 – Aspect extérieur et clôtures	102
Article UY-12 – Stationnement	104
Article UY-13 – Espaces libres et plantations	107
Article UY-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	109
ZONE UZ	110
Article UZ-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	111
Article UZ-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	111
Article UZ-3 – Accès et voirie	111
Article UZ-4 – La desserte par les réseaux	112
Article UZ-5 – Caractéristique des terrains	114
Article UZ-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	114
Article UZ-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	115
Article UZ-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	115
Article UZ-9 : Emprise au sol.	115
Article UZ-10 : Hauteur maximale des constructions	115
Article UZ-11 – Aspect extérieur et clôtures	116
Article UZ-12 – Stationnement	117
Article UZ-13 – Espaces libres et plantations	121
Article UZ-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	122

ZONE NE	126
Article NE-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	127
Article NE-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	127
Article NE-3 – Accès et voirie	127
Article NE-4 – La desserte par les réseaux	127
Article NE-5 – Caractéristique des terrains	127
Article NE-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	128
Article NE-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	128
Article NE-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	128
Article NE-9 – Emprise au sol	128
Article NE-10 – Hauteur maximale des constructions	128
Article NE-11 – Aspect extérieur et clôtures	128
Article NE-12 – Stationnement	129
Article NE-13 – Espaces libres et plantations	129
Article NE-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	129
ZONE NP	130
Article NP-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	131
Article NP-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	131
Article NP-3 – Accès et voirie	132
Article NP-4 – La desserte par les réseaux	132
Article NP-5 – Caractéristique des terrains	134
Article NP-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	134
Article NP-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	134
Article NP-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	134
Article NP-9 – Emprise au sol	135
Article NP-10 – Hauteur maximale des constructions	135
Article NP-11 – Aspect extérieur et clôtures	135
Article NP-12 – Stationnement	135
Article NP-13 – Espaces libres et plantations	135
Article NP-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	136
ZONE NS	138
Article NS-1 – Occupations et utilisations des sols interdites	139
Article NS-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	139
Article NS-3 – Accès et voirie	139
Article NS-4 - La desserte par les réseaux	139
Article NS-5 : Caractéristique des terrains	139
Article NS-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	139
Article NS-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	140
Article NS-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété	140
Article NS-9 – Emprise au sol	140
Article NS-10 – Hauteur maximale des constructions	140
Article NS-11 – Aspect extérieur et clôtures	140
Article NS-12 – Stationnement	140
Article NS-13 – Espaces libres et plantations	140
Article NS-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols	140
IV. RECOMMANDATIONS POUR LE CHOIX DES VEGETAUX	142
Indications sur des plantations et un entretien du jardin en accord avec le développement durable et la biodiversité	144
Liste indicative de végétaux	145
V. REGLEMENT GENERAL DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE	148

I — DISPOSITIONS GENERALES

Préambule

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123- 9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

I- Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de L'Île-Saint-Denis.

VI. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme,

1^o) qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

- › lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore s'ils sont susceptibles d'être exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Articles R. 111-2, R.111-3-1 R.111-4.

- › lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R.111-3-2, R.111-14-2 et R.111-21.

- › lorsque les constructions sont de nature à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national (ex: dispositions d'un schéma directeur).

Article R.111-15.

2^o) *qui permettent d'opposer le sursis à statuer*

- › lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article L.111-9.

- › lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan d'occupation des sols en cours de révision, l'exécution d'un plan de sauvegarde.

Articles L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2.

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

1^o) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

2^o) *Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.*

3^o) *Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application*

- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite " L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville ",
- loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite " loi sur l'eau ",
- loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite " loi sur les déchets ",
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques.

4^o) Les prescriptions

- du projet de plan d'exposition au bruit en date du 17 janvier 2000 contenu dans le fascicule annexe,
- du plan de prévention des risques naturels, en date du 21 juin 2007 contenu dans le fascicule annexe,
- sur les voies bruyantes décrites dans le fascicule annexe.

5^o) Les servitudes légales de droit privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1^o) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2^o) *Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.*

II- Division du territoire en zones.

Le territoire de l'île Saint Denis couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, et zones naturelles.

Chaque zone est désignée par un indice :

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un

indice commençant par la lettre U. Les zones naturelles sont

repérées au plan de zonage par un indice N.

III- Droit de préemption urbain (DPU)

Un droit de préemption urbain est instauré sur l'ensemble des zones urbaines par délibération du 19/02/2008.

IV- Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

VII - Structure du règlement du P.L.U.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier à ses articles R.123-4 à R.123- 12, le règlement du P.L.U. comprend :

1- Documents écrits

- *Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U.*, qui établissent la division en zones du territoire couvert par le P.L.U. et énoncent différents principes mis en œuvre dans les documents réglementaires (délimitation de secteurs soumis à des dispositions spécifiques, espaces boisés classés, statut réglementaire des voies , adaptations mineures des règles, application des règles aux bâtiments existants).
- *Les règles applicables dans les zones du PLU*, successivement, organisées pour chaque zone en 14 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.
- ***L'annexe I: lexique***
- *Un fascicule annexe*

2- Documents graphiques

2.1 Plans

- 6 - Plan de zonage de l'ensemble de la commune 1/5000
- 7 - Plan de zonage Secteur centre ville 1/2500
- 8 - Plan de vélum 1/5000
- 8bis — Plan de vélum — ZAC ECOQUARTIER FLUVIAL 1/2000
- 9 - Plan de patrimoine 1/5000
- 10 - Plan des continuités et discontinuités ZAC ECOQUARTIER FLUVIAL 1/2000
- 11 - Plan des alignements ZAC ECOQUARTIER FLUVIAL 1/2000

2.2 Annexes graphiques et plans insérés dans le livret annexe

- a — Annexes sanitaires
- b — Liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique 1/5000
- c - Secteurs de nuisance acoustique
- d — Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome
- e - Plan de zones archéologiques sensibles

- f - Zones à risque d'exposition au plomb
- g - Réseau d'Assainissement 1/5000
- h — Plan du réseau d' Eau 1/5000
- i — Réseau Gaz 1/5000
- j — Tableaux des emplacements réservés, des marges de recul et liste de servitude des localisations des voiries de la ZAC ECOQUARTIER
- k — Liste des immeubles repérés sur le plan patrimoine
- l — Périmètre du Droit de Prémption Urbain
- m - Plan de servitude de périmètre des canalisations de gaz et d'hydrocarbure
- n — Déplacements des lignes RTE — Projet de Seine
- o — Plan de servitude du réseau PCU
- P.P.R.I.