

Saint ★ Denis



Dispositions Générales

Approuvé le 10/12/2015

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE DE SAINT-DENIS

TITRE 2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - UHP, ZONE HABITAT PAVILLONNAIRE

CHAPITRE 2 - UAE, ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CHAPITRE 3 - UE, ZONE ECONOMIQUE

CHAPITRE 4 - UEM, ZONE ECONOMIQUE MIXTE

CHAPITRE 5 - UM, ZONE URBAINE MIXTE

CHAPITRE 6 - UTT, ZONE URBAINE DE TISSU TRADITIONNEL

CHAPITRE 7 - UP, ZONE PORTUAIRE

CHAPITRE 8 – UVM, URBAINE VERTE

TITRE 3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE 1 – N, ZONE NATURELLE

CHAPITRE 2 – A, ZONE AGRICOLE

TITRE 4 - LEXIQUE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE DE SAINT-DENIS

PREAMBULE

Le présent règlement et les documents graphiques sont établis en application du code de l'urbanisme.

▪ Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Règlement National d'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Denis :

- Article R.111-2 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-15 « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R.111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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. »
- Demeurent applicables les dispositions qui permettent d'opposer le sursis à statuer :
 - Article L.111-9 « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »
 - Article L.111-10 « Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le

projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

Le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre à Saint-Denis les objectifs fixés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le PLU définit dans certains secteurs.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Denis.

2 - STRUCTURE DU REGLEMENT

2.1/ Documents écrits

Le règlement comprend :

1^{ère} partie :

- Les dispositions générales applicables au territoire de Saint-Denis
- Les règles applicables dans les 10 zones du PLU successivement UHP, UAE, UE, UM, UEM, UTT, UP, UVM, N, A organisées pour chaque zone en 16 articles
- Certaines règles applicables dans les zones sont illustrées par des figures insérées à la suite de chaque article.

2^{ème} partie : les annexes :

- Annexe I : Délibération du 27 septembre 2007 relative aux permis de démolir et autorisation de clôtures.
- Annexe II : liste des périmètres d'inconstructibilité temporaire (article L123-2§aCU)
- Annexe III : liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L.123-1-5 V CU)
- Annexe IV : liste des servitudes de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier (article L.123-2 cCU)
- Annexe V : liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux (article L.123-2 bCU)
- Annexe VI : liste des protections patrimoniales (article L.123-1-5 III 2° CU)
- Annexe VII : Liste des espaces verts protégés (article L123-1-5 III 2° CU)

2.2/ Documents graphiques

Les documents graphiques comprennent :

- Le plan de zonage général,
- Plan des ZAC, DUP, sursis à statuer
- Le plan des servitudes de taille minimale des logements (article L123-1-5 I 3° du Code de l'urbanisme)
- Plan des protections patrimoniales
- Plan des périmètres transports en commun (justifiant de la diminution des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement article R 123-11 g) du Code de l'urbanisme)
- Plan du droit de préemption urbain applicable sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint Denis.
- Plan des espaces verts
- Plan des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement majorée,

3 - PORTEE DU REGLEMENT & AUTRES LEGISLATIONS

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, reportées sur le document graphique « plan de servitude » et récapitulées dans les annexes du PLU.
- les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières notamment celles relatives :
 - aux installations classées pour la protection de l'environnement,
 - au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI),
 - à l'archéologie préventive,
 - au risque lié à la dissolution du gypse antéludien,
 - au Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (aléas retrait- gonflement des sols argileux dans le département de la Seine Saint Denis),
 - aux restrictions liées à la présence du réseau TRAPIL (transport par pipelines d'hydrocarbures liquides),
 - aux restrictions liées à la présence du réseau GRT Gaz (transport par canalisation de gaz sous haute pression).

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

- 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.
- les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental.

4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en huit zones urbaines, une zone naturelle et une zone agricole.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones naturelle et agricole auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement sont respectivement repérées au plan de zonage par un indice N ou A.

Ce sont les zones :

- UHP → secteur habitat pavillonnaire
- UTT → secteur de tissu traditionnel
- UM → secteur urbain mixte
- UE → secteur économique
- UAE → secteur d'activités économiques
- UEM → secteur économique mixte
- UP → secteur portuaire
- UVM → secteur urbain vert et minéral
- N → secteur naturel
- A → secteur agricole

5 - ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés (EBC) dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Sont repérés comme EBC dans le PLU par le plan de zonage général:

- ⇒ Le parc départemental George Valbon,
- ⇒ Une partie du parc de la Légion d'honneur,
- ⇒ Une partie du parc Jean-Baptiste De La Salle/ Notre Dame de la Compassion
- ⇒ Le square EMGP,
- ⇒ Les espaces verts du fort de la Briche,
- ⇒ Les contreforts du fort de l'Est,
- ⇒ Le square de la maison Coignet.

6 - ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER (EPP)

Les espaces paysagers à protéger (EPP) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques comme le permettent les articles L123-1-5 III 2° et R123-11 h) du Code de l'urbanisme. Ces prescriptions spécifiques ont été regroupées au sein des règlements de la zone UVM, de la zone N et de la zone A.

7 - PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Le conseil général de Seine-Saint-Denis, en collaboration avec la ville, a élaboré une étude patrimoine qui recense selon différents critères (architecturaux, historiques...) les ilots, immeubles, éléments remarquables devant être protégés, rénovés ou mis en valeur.

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, des prescriptions particulières peuvent être édictées afin d'assurer la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable.

L'étude patrimoine établit plusieurs niveaux de protection :

- ⇒ Niveau 1 : bâtiment(s) à protéger en totalité
- ⇒ Niveau 2 : bâtiment(s) à protéger en totalité ou en partie, modifications envisageables
- ⇒ Niveau 3 : bâtiment(s) à protéger en partie.

L'ensemble des prescriptions devront être respectées dans le cadre des autorisations d'urbanisme, le non-respect de celles-ci pourra être à l'origine du refus de l'autorisation d'urbanisme en question.

L'ensemble de l'étude patrimoine est annexé au PLU. Un document graphique (F4) permet de repérer les biens relevant du niveau de protection 1 qui interdit strictement toute démolition et les biens repérés aux niveaux 2 et 3, pour lesquels une démolition peut être réalisée.

8 - LES SERVITUDES BERGES ET COURS D'EAU

Le canal de Saint Denis et la Seine constituent à eux seuls des « grands paysages » qu'il est indispensable de valoriser par le biais de ce document d'urbanisme.

A cette fin, a été mise en place une servitude d'ouverture de percées visuelles tout le long du canal et de la Seine. Cet outil va permettre à la ville de pouvoir imposer, lors de projets situés à proximité de ces deux entités, que soient créées des vues sur l'eau à travers les constructions, dans le respect de l'article 11. Une attention particulière sera portée sur le traitement des façades côté voies d'eau.

Cela va notamment permettre d'ouvrir la ville sur les berges mais aussi, de redonner leur sens à ces espaces d'eau (zones de loisirs, de promenade...). Concernant le canal Saint Denis, la mise en place de cet outil permettra également de ne plus le considérer comme une coupure entre le nord et le sud de la commune.

9 - STATUT REGLEMENTAIRE DES VOIES

Sont considérées comme voies pour l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement des zones urbaines :

- 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 :
 - Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ou intercommunale,
 - Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
 - Voie à conserver, créer ou modifier ;

- Toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement,
- 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.

10 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Trois orientations d'aménagement sont prévues au document graphique du PLU, il s'agit :

=> du secteur Lamaze

=> de la trame verte et bleue qui concerne l'ensemble du territoire de la ville de Saint

Denis.

=> du secteur Grand centre, qui correspond au centre-ville élargi.

11 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, sauf dispositions spécifiques du règlement.

- Toutefois peuvent être autorisés pour tout type de constructions :
 - des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6 à 13,
 - des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 12 ou 13.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées par décision motivée par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

12 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE :

La reconstruction à l'identique implique la reconstruction à surfaces de plancher, destination, volume et emprise au sol identiques des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une ZAC,
- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé,
- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique –DUP,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre de concession d'aménagement,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'inconstructibilité temporaire,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'étude de sursis à statuer,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'orientations d'aménagement.

13 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 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.

14 - LOTISSEMENT

Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées à chaque lot issu de la division autorisée.

15 - LES MEUBLES DE TOURISME

Les meublés de tourisme sont soumis à une double législation :

Au titre du code du tourisme : tout propriétaire désirant proposer son habitation comme un meublé de tourisme doit au préalable en faire la déclaration à la mairie de la commune où est situé le meublé, par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception. Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur (c'est-à-dire qu'il y vit au moins 8 mois dans l'année).

Au titre du code de la construction et de l'habitation : la mise en location d'un bien en meublé de tourisme constitue un changement d'usage des lieux. Le changement d'usage doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la mairie. Cette autorisation est conditionnée à une compensation c'est-à-dire à la transformation d'un autre local en habitation.

Un règlement spécifique traite des changements d'usage qui s'applique pour les meublés touristiques (document H14 règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation).

16 - LES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET LES ZONES D'INCONSTRUCTIBILITE TEMPORAIRE

Les périmètres d'inconstructibilité temporaires visent à préserver temporairement des secteurs de toutes constructions en vue de la réalisation d'un programme ou projet urbain dont les contours ne sont pas encore définis. **Les zones d'inconstructibilité sont établies pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU et pourront être levées dans un délai plus court par le biais des procédures d'urbanisme adéquates.**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2015

Opposable le 16/12/2015

Modifié

Néanmoins, par le biais de cet outil, il ne s'agit pas de geler totalement les secteurs concernés par ces zones dites « de gel ».

C'est pourquoi pourront être accordés les permis de démolir, les permis de construire et les déclarations préalables ne créant pas plus de 40m² de surface de plancher, dans les secteurs concernés, ainsi que les autorisations de travaux relatives au réaménagement d'un établissement recevant du public. Enfin, sont également autorisés les travaux d'infrastructures, et ceux nécessaires à l'entretien des ouvrages et bâtiments, relatif au bon fonctionnement des services publics.

17 – LES SERVITUDES DE TAILLE MINIMALES DE LOGEMENTS (ARTICLE L123-1-5 I ° DU CODE DE L'URBANISME)

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes de mettre en place un mécanisme permettant d'imposer une taille minimale aux logements créés qui seront mis en location. Cette servitude de taille minimale de logements est inscrite dans les règlements des zones UM, UTT et UHP dans leur article 2. Y sont déclinées les tailles minimales des logements en fonction du nombre de logements prévus dans les projets. Une carte (document F 3) présente les secteurs sur tout le territoire de la ville qui sont concernées par cette mesure. Les proportions et les tailles des logements ont été élaborées en cohérence avec les ratios prévus par la charte qualité logements neufs, rédigée par Plaine Commune.

L'instauration de cette servitude est un outil qui manque aujourd'hui à la commune pour lutter contre la division des grands logements en petits logements, souvent de très mauvaise qualité voire insalubres.

18 – LES CONSTRUCTIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT DU RESEAU DU GRAND PARIS

Les dispositions réglementaires et les dispositions graphiques du PLU ont été rédigées afin de permettre la mise en place du réseau de transports en commun du Grand Paris.

19 – DEFINITIONS

Les définitions énoncées dans le lexique doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les termes qui y sont définis sont en italique dans le corps du règlement.