

Saint Denis



Dispositions réglementaires Secteur A– Agricole –

Approuvé le 10/12/2015

Les termes en *italique* dans ce règlement sont définis dans le lexique.

TITRE 3 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Chapitre 2 – Zone A

DESCRIPTION DE LA ZONE AGRICOLE – A -

La zone agricole concerne les maraichers au nord de la ville, au niveau de la rue de Stalingrad.

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les *constructions*, installations, occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2,
- Sont interdites les *extensions* des *constructions* existantes au 1^{er} janvier 2016 qui ne respecteraient pas les règles du présent règlement, à l'exception de celles autorisées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION :

- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) dont l'activité est en adéquation avec l'usage de l'espace considéré.
- , Les *extensions* sont autorisées lorsqu'elles représentant au maximum 20% de la surface construite existante au 1^{er} janvier 2016.
- les *constructions* sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles, maraichères,
- Les extensions, les surélévations, les modifications des bâtiments protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, et repérés sur le document graphique F4, sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'intérêt patrimonial du bâtiment ou de l'ensemble remarquable concerné tel qu'il est décrit dans l'étude patrimoniale annexée au présent PLU, dans le respect des dispositions de l'article A11.

Les démolitions pourront être accordées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du PLU.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée ouverte à la circulation du public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1 – Desserte

Le document graphique (document F1 plan de zonage général) indique l'implantation des *voies* à conserver, créer ou modifier ou leur localisation.

Les *voies* à créer ou à modifier pourront être considérées comme assurant une desserte dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation.

3.1.1 – Conditions de desserte

Les autorisations du sol peuvent être refusées sur un terrain qui ne serait pas desservi par une *voie* publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la *destination* de la *construction* projetée, et notamment si les caractéristiques de la *voie* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile ou la collecte des ordures ménagères.

3.1.2 – Voie nouvelle

La création de *voie* de desserte est autorisée à condition de garantir la sécurité des usagers de la *voie* dans le respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des *voies* devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les *voies* se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

3.2 – Accès

3.2.1 - Caractéristiques des accès

Les autorisations du sol peuvent être refusées si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* et des *accès* (localisation, configuration, nature et intensité du trafic, passage du tramway, type de trafic généré par la construction...).

Au moins un des *accès* devra avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

3.2.2 – Nombre d'accès

Le nombre d'*accès* sur *voie* sera limité selon l'importance ou la *destination* de la *construction* projetée tant au regard des exigences de sécurité des usagers des *voies* et des utilisateurs des *accès*, que de la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou de la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs *voies*, les *constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Assainissement

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

Toute *construction* ou installation est soumise notamment aux dispositions du règlement sanitaire départemental, aux articles R 111-8 à R 111-12 du Code de l'urbanisme, aux dispositions des articles L 1331-1 et suivants du Code de Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire approuvé le 26 novembre 2013 (annexe n° H11).

A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine Saint Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'études plus locales validées par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau...) et les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation du Règlement Service Assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune Réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales, de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine Saint Denis. Pour satisfaire à ces contraintes, les opérations devront favoriser au maximum les surfaces perméables et mettre en place des systèmes d'infiltration et/ou de stockage avant raccordement aux réseaux.

4.2.1 - 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.

4.2.2 - Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales en pleine terre sur l'*unité foncière* devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales 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

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.

4.3 Collecte des déchets

Le règlement de collecte de Plaine Commune, doit être respecté en prenant en compte l'annexe « recommandations concernant la collecte ».

Les bâtiments, locaux ou installations doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la

collecte sélective des déchets qu'ils ont généré. Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés aux rez-de-chaussée dans les constructions.

Ces locaux, devant accueillir les déchets ménagers et les encombrants, devront avoir une *surface de plancher* minimale de 8 m² quelle que soit la *destination* de la *construction*.

Les locaux devront être entièrement carrelés, aérés, sous réserve du respect des prescriptions relatives à la sécurité incendie, et avoir un point d'eau, de manière à créer des conditions favorables à leur entretien.

Pour les opérations de réhabilitation, et en cas d'absence d'un local de collecte des déchets, il sera demandé la création d'un tel local d'une surface suffisante.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6.1 – Champ d'application

Sauf indications contraires au plan graphique (document F1 plan de zonage général), l'implantation des bâtiments le long des *voies* et emprises publiques ou à créer et *voies* privées ouvertes à la circulation est libre.

Pour les *voies* à modifier ou à créer, l'implantation projetée pourra être retenue dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation

Si la future construction prévoit une *double peau* elle sera considérée comme le plan principal de la façade.

6.2. – Constructions existantes

Sont autorisés l'*extension* ou l'aménagement des *constructions* qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- La *construction* ait été édifée antérieurement à la date du 1^{er} janvier 2016,
- Que les modifications apportées respectent la sécurité incendie et l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite,
- Que les modifications apportées n'aggravent pas la situation de la *construction* au regard du présent règlement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dispositions générales :

Les *constructions* devront s'implanter en respectant la règle suivante :

- La distance des bâtiments comportant des *baies* devra respecter un recul minimum de 6 mètres dans le respect de l'article A 10.
- En cas de pignon ou d'héberge aveugle une distance minimale de 4 m devra être respectée dans le respect de l'article A 10.
- S'il existe sur la parcelle voisine, des *pignons* ou *héberges* aveugles en limite de propriété, la *construction* nouvelle devra s'implanter sur ceux-ci dans le respect de l'article A 10.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales

Les *constructions* devront s'implanter les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance des bâtiments comportant des *baies* devra respecter un recul minimum de 5 mètres dans le respect de l'article A 10.
- En cas de *pignon* ou d'*héberge* aveugle, une distance minimale de 4 m devra être respectée dans le respect de l'article A 10.
- Si deux *constructions* n'ont pas de vues elles devront :
 - Soit respectée une distance de 3 mètres,
 - Soit s'accoler l'une sur l'autre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Principe

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 50m².

Pour l'extension des constructions existantes, l'emprise maximale de l'extension sera de 20 m² sans que l'emprise totale ne soit supérieure à 50m².

9.2 Exception

L'emprise au sol de serres ne pourra excéder 50% de la surface totale de la zone.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

10.1.1 Définition

Pour les *constructions* surmontées d'une *toiture en pente*, les *hauteurs maximales* des bâtiments se calculent du faitage jusqu'au niveau du domaine public :

- du trottoir,

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2015
Opposable le 16/12/2015

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

Pour les *constructions* surmontées d'une *toiture terrasse*, les *hauteurs maximales* des bâtiments se calculent du plancher haut de la *toiture* jusqu'au domaine public :

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

10.1.2 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve des dispositions de l'article A 11 :

- 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,

10.2. Normes de hauteur

Sauf indication contraire au plan graphique (document F1 plan de zonage général), la hauteur maximale autorisée est de 10 m au *faitage*.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 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.

Certains immeubles et bâtiments sont repérés au document graphique (document F4 plan du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur) conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de prescriptions architecturales précises qui devront être prises en compte en cas de réhabilitation ou de constructions neuves.

Toute autorisation d'urbanisme qui concernerait un bâtiment repéré par l'étude patrimoine devra respecter les prescriptions formulées cette étude, élaborée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptations mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

11.1 Rythme

11.1.1 En cas de linéaire supérieur ou égal à 8m une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant compte des *constructions* voisines et de leur forme. Cette rupture se traduira par l'utilisation :

- soit par la suppression d'un étage sur tout ou partie du linéaire de la *façade*,
- la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements
- la création de *retrait*, d'une *césure* ou d'une *faille* à condition que soient respectées les dispositions de l'article a 8.

11.1.2 Des dépassements ponctuels, limités à 1m ou à un niveau, pourront être autorisés:

- 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 3m par rapport à la *façade principale* et organisés de manière à ne pas dénaturer la *façade*.

11.2 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*.

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 pourra être 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.

Les *façades*, *pignons* et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des articles précédents. 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

11.3. 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 est obligatoire pour les *toitures terrasses*. Un accès à ces espaces végétalisés devra être prévu. L'aménagement de ces *toitures* végétalisées devra respecter l'article A 13.3.

11.4. 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*.

11.5. 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*.

11.6. Clôtures

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une *clôture* ou un changement de matériaux au niveau du sol sous réserve d'en garantir la perméabilité.

En limite de *voies* ou d'emprises publiques et des *voies* ouvertes à la circulation publique les *clôtures* seront constituées d'un dispositif ajouré et végétalisé d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les murs bahuts et parties pleines sur le premier mètre de la *clôture* sont interdits.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Généralités

Le stationnement automobile et deux roues motorisées est interdit, sauf pour les véhicules nécessaires à l'entretien, l'activité et à la surveillance de la zone.

12.2. Normes de stationnement des deux-roues non-motorisées:

1 place = 1,2 m² (dégagement compris)

Le nombre de place par construction sera déterminé en fonction des besoins, de son fonctionnement, du type de population accueillie et de la localisation des transports en commun. Ces locaux devront avoir une surface minimum de 3M².

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les obligations en matière d'*espaces libres* et de plantations s'appliquent à l'occasion des *constructions* et aménagements nouveaux, et de modification de l'emprise de la ou des constructions.

13.1 Principes généraux et définitions

L'expression *Espaces Libres* désigne les espaces non bâtis, libres de *constructions* en élévation. Elle exclut les surfaces surplombées par des éléments de *construction* situés à une hauteur inférieure à 9m. Elle inclut les aires de stationnement, les circulations internes, les aires de jeux, les surfaces végétalisées et plantées.

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 le ruissellement des eaux pluviales.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, repérés dans le document graphique F7 :

- la dominante végétale de ces espaces doit être maintenue,
- en dehors des aménagements et constructions autorisées sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservée en pleine terre,
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des arbres, arbustes et buissons d'essences et de développement à terme équivalents..

Au sein des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés dans le document graphique F7, le principe de plantations en alignement simple ou double, doit être préservé. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.2 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 création des accès nécessaires.

Il sera demandé la plantation d'un arbre pour un arbre abattu.

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.

- Les espèces invasives définies par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (ODBU) (document I6) sont fortement déconseillées.

13.3 Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse

- Au minimum 70% de la surface de la toiture 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.
- Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau.
- La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur.
- La végétalisation sera semi-intensive sur au moins 90% de la surface à végétaliser.
- La végétalisation extensive ne devra pas dépasser 10% de la surface à végétaliser.
- Les étanchéités à base de pétrole sont interdites. Il sera utilisé des revêtements durables et écologiques (huiles, résines, biomembranes, résidus recyclés...). 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 50 m² de toiture végétalisée.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE 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.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.