



Dispositions réglementaires  
Secteur UHP– Urbaine d’Habitat Pavillonnaire

*Approuvé le 10/12/2015*

*Modifié par jugement du TA de Montreuil en date du 8 juin 2017*

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

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

*Opposable le 16/12/2015*

~~xxx~~ *Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017*

## TITRE 2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 – Zone UHP

#### DESCRIPTION DE LA ZONE URBAINE D'HABITAT PAVILLONNAIRE – UHP

Ce secteur du PLU couvre :

- la partie du territoire sur laquelle se trouve la zone pavillonnaire située à l'est de la ville appelée la Mutuelle,
- des îlots d'habitat individuel situés à différents endroits de la commune et constituant, pour la majorité d'entre eux, des ensembles urbains patrimoniaux à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Ces ensembles font l'objet d'un sous secteur dénommé dans le présent règlement UHPd – zone Urbaine d'Habitat Pavillonnaire Dense.

La vocation principale de ce secteur est l'habitat individuel. Toutefois, dans la recherche d'une mixité urbaine, il sera autorisé d'autres *destinations des sols* sous conditions.

#### ARTICLE UHP 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les *constructions*, installations et utilisations du sol suivantes :

- La construction de plus de deux logements dans le même bâtiment, que se soit par la construction neuve, par la division de logements existants, ou par le changement de destination,
- La construction de plus de trois maisons individuelles sur une même unité foncière,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt et de stockage,
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles,
- La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées dans les conditions de l'article UHP 2,
- 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 2m 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 parkings ou aires de stationnement collectif,

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ – Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

- 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,
- Le long des *voies* repérées sur le plan graphique (document F1 plan de zonage général), les locaux à *destination* d'habitation et d'activités industrielles en rez-de-chaussée sur rue.

## ARTICLE UHP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

- Les *constructions* à usage de bureaux lorsqu'elles sont liées à l'usage de l'immeuble à édifier et à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la *surface de plancher* développée,
- Les *constructions* à usage de commerce en lien avec le caractère de la zone,
- La création ou l'*extension* des *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises à déclaration en lien avec le caractère de la zone,
- Les *constructions* à usage d'activité, sauf si elles possèdent un caractère dangereux ou qu'elles créent des nuisances graves pour l'environnement naturel et urbain de par leur fonctionnement : trafic, bruit, odeur, et à condition qu'elles soient liées à l'usage de l'immeuble à édifier et qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la *surface de plancher* développée,
- La transformation et l'*extension* des activités existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2016, à condition que la gêne occasionnée au voisinage ne soit pas aggravée et qu'il ne s'agisse pas d'activités interdites dans l'article UHP1,
- Les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements,
- La *construction* de deux *maisons individuelles* sur une même parcelle est autorisée à condition que l'*unité foncière* considérée soit au moins égale à 300 m<sup>2</sup>.
- La *construction* de trois *maisons individuelles* sur une même parcelle est autorisée à condition que l'*unité foncière* considérée soit au moins égale à 600 m<sup>2</sup>.

Hormis le long des *voies* repérées au plan graphique, la transformation des commerces et locaux d'activités situés en rez-de-chaussée en logement est admise sous réserve que le logement créé présente des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage suffisantes.

Le changement d'usage des locaux annexes, sous réserve que les besoins en stationnement soient satisfaits sur la parcelle et que le changement d'usage, notamment pour l'agrandissement d'un logement, respectent les normes d'habitabilité et ne créent pas de logement supplémentaire.

La réalisation de programme de logements devra respecter la programmation de logements de taille minimale prévue par l'article L123-1-5 I 3° du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes (document F3 plans des secteurs de servitude de taille minimale des logements) :

Les opérations créant 1 à 6 logements devront comporter 70% minimum de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60m<sup>2</sup>

Les programmes de logements soumis à ces dispositions s'entendent de toute opération de *construction* nouvelle, ainsi que de la création de logements par changement de *destination* ou par division de logements existant.

Dans le cas de permis valant division, cette servitude s'applique au lot et non au permis global.

Les opérations de réhabilitation qui concernent la totalité d'un immeuble ne sont pas soumises à ces dispositions. Toutefois un agrandissement des logements sera recherché par la réunification de petits logements. De plus, des locaux poubelle et vélo seront installés en rez-de-chaussée de l'opération.

- 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.
- 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 autorisés 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 UHP 11.

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 UH P 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 et utilisation 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...).

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

Opposable le 16/12/2015

~~---~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

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 pourra être 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.

### 3.2.3 – Constructions existantes

Les travaux, aménagements, extensions créant moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou les changements de destination sur constructions existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ne sont pas soumis aux dispositions UHP 3.1 et UHP 3.2.

## ARTICLE UH P 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).

#### 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 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.

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

~~xxx~~ – Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

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.

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.

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.

### 4.3 Collecte des déchets

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

Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité technique, 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 des déchets qu'ils ont générés.

Pour les *constructions* à *destination* d'habitation :

- les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés au rez-de-chaussée. Si les bacs de collecte de déchets sont à l'extérieur de la construction, ils seront matérialisés sur le plan masse du projet.
- ces locaux, devant accueillir les déchets ménagers et les encombrants, devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> puis il sera demandé 1m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite..

Pour les *constructions* à *destination* de commerce :

les locaux déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations. Ils devront avoir une surface minimale de :

- 3m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50m<sup>2</sup>
- 4m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>
- 6m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100m<sup>2</sup>. Il sera demandé 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100m<sup>2</sup> de *surface de plancher* construite.

Pour les *constructions* à *destination* autre que de l'habitation et de commerce :

les locaux de stockage pourront se situer en rez-de-chaussée ou en sous-sol.

ces locaux déchets devront avoir une surface minimale de 4m<sup>2</sup> puis il sera demandé 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de *surface de plancher* construite.

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.

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

S'il existe à proximité de l'opération un dispositif enterré de collecte des déchets, ou si ce dispositif est réalisé avant l'achèvement des travaux, la *construction* devra s'y raccorder, sauf impossibilité technique. Dans le cas d'un raccordement, il ne sera pas nécessaire de prévoir un local de stockage des déchets ménagers mais il faudra prévoir un local pour les encombrants d'une surface de 0.3 m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de *surface de plancher* construite.

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 minimale de 1,5m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UHP 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet

## **ARTICLE UHP 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 disposition graphique contraire, l'implantation est libre sous réserve des *marges de reculement* indiquées au document graphique (document F1 plan de zonage général).

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

### **6.2. – Saillies**

Nonobstant l'article UHP 11.2 du présent règlement, les *saillies* sur l'ensemble des *voies* publiques et privées ouvertes à la circulation publique sont interdites.

### **6.3 – 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<sup>er</sup> 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 UHP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Construction en recul de toutes les limites séparatives :**

7.1.1. Pour les *constructions* à usage d'habitation comportant des *baies*, la distance minimale à respecter sera de 5 mètres,

7.1.2. Pour les autres *destinations* de *constructions* comportant des *baies*, la distance minimale à respecter sera de 7 mètres

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

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

7.1.3. Pour toutes les *constructions* et quelques soit leur *destination*, et en cas de *pignon* ou d'*hébergement* aveugle, la distance minimale à respecter sera de 3 mètres,

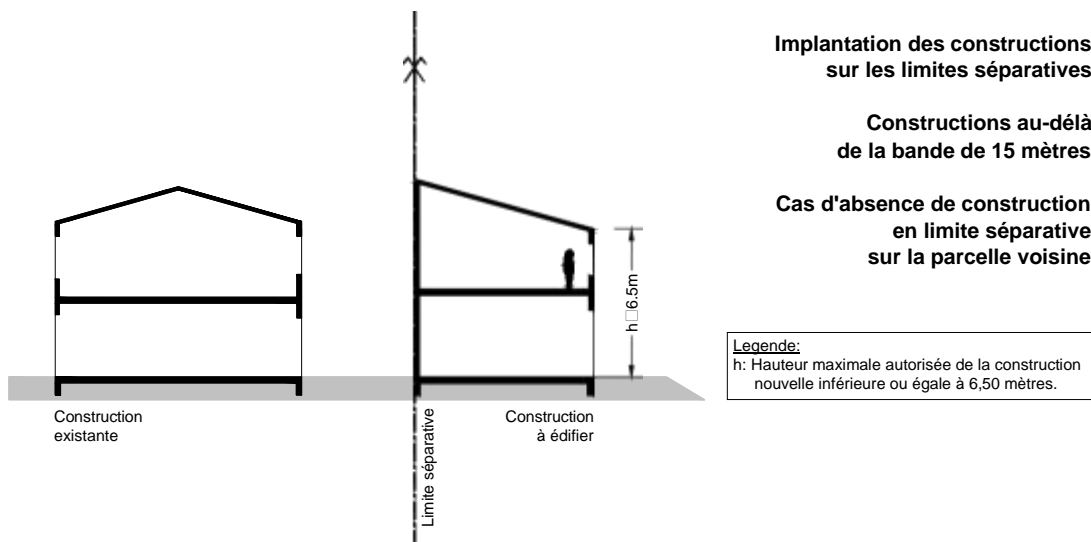
Ces dispositions ne s'appliquent pas s'il s'agit de *pignons* ou *héberges* de *constructions annexes* (garage, cabanon, dépendance...).

En cas de balcons, la distance minimale par rapport aux limites séparatives sera calculée à partir du garde-corps du balcon.

## 7.2. Construction sur les limites séparatives :

7.2.1. S'il existe sur la parcelle voisine, des *pignons* ou *héberges* aveugles en limite de propriété, la *construction* nouvelle pourra s'implanter sur ceux-ci, dans le respect de l'article UHP10.

7.2.2. La *construction* pourra s'implanter sur la *limite séparative*. Toutefois, au-delà d'une bande de 15 mètres et en l'absence de *construction* sur la parcelle voisine implantée en limite de propriété, la hauteur de la *construction* à édifier sera plafonnée à 6.5 mètres à l'*égout du toit*. La *hauteur maximale*, définie à l'article UHP10, pourra être ensuite atteinte en respectant l'article UHP 7.1.



7.2.3 Les alinéas 7.2.1 et 7.2.2 ne s'appliquent pas sur les ilots pour lesquels la hauteur est spécifiée au plan graphique. Les futures *constructions* pourront s'implanter librement sur les *limites séparatives* dans le respect de l'article UHP 10.

Ces dispositions ne s'appliquent pas s'il s'agit de *pignons* ou *héberges* de *constructions annexes* (garage, cabanon, dépendance...).

## 7.3 - 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 présent article à condition que la *construction* ait été édifiée antérieurement à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016 sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

## 7.4 Servitudes de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des *cours communes*. La servitude de *cour commune* est instituée par acte authentique.

### 7.4.1 La servitude non aedificandi

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

Opposable le 16/12/2015

~~---~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017



Cette servitude de *cour commune* permet de ne pas respecter les distances imposées par l'article UHP 7 lors de l'édification d'une *construction* et de construire plus près des *limites séparatives*.

Néanmoins, toute limite d'une *cour commune* doit être située à une distance minimale de 2.5 mètres de la *limite séparative* en vis-à-vis.

L'édification des *constructions* en limite d'une *cour commune* relève alors des articles UHP 8 et UHP 10.

#### 7.4.2 La servitude non altius tollendi

Cette servitude de *cour commune* permet de déterminer une hauteur au-delà de laquelle il sera impossible de bâtir une *construction* sur le fond dominant.

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

En cas de balcons, la distance minimale entre bâtiments sera calculée à partir du garde-corps du balcon.

En cas de mixité de *destination* dans la *construction* à édifier, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions qui auraient une occupation différente uniquement en rez-de-chaussée.

#### 8.1. Constructions à usage d'habitation

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

8.1.1 Pour les *constructions* à usage d'habitation, la distance minimale à respecter entre les bâtiments comportant des *baies* sera de 5 mètres,

8.1.2 Si l'une des *constructions* en vis-à-vis comporte des *baies* donnant sur une *façade*, un *pignon* ou *hébergement* aveugle, elle devra respecter une distance minimum de 4 m par rapport à cette *façade* aveugle.

8.1.3 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 3m l'une de l'autre

8.1.4 Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de vue d'un même logement.

8.1.5 Pour les locaux *annexes* notamment les garages, cabanons, ateliers, dépendances, ils pourront :

- Soit respecter une distance minimale de 3m,
- Soit s'accoler à la construction principale

#### 8.2. Constructions à usage autre que de l'habitation

8.2.1 Pour les autres *destinations* des *constructions* à édifier, la distance minimale à respecter entre les bâtiments comportant des *baies* sera de 6 mètres minimum,

8.2.2 Si l'une des *constructions* en vis-à-vis comporte des *baies* donnant sur une *façade*, un *pignon* ou *hébergement* aveugle, elle devra respecter une distance minimum de 3 m par rapport à cette *façade* aveugle.

8.2.3 Si deux *constructions* en vis-à-vis n'ont pas de vues, elles devront :

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

- Soit s'accoler l'une sur l'autre
- Soit s'implanter à une distance minimale de 2.50 m l'une de l'autre

8.2.4 Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de vue d'un même bâtiment

8.2.5 Pour les locaux *annexes* notamment les garages, cabanons, ateliers, dépendances, ils pourront :

- Soit respecter une distance minimale de 3m,
- Soit s'accoler à la construction principale

### 8.3. 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 l'article UHP 8 à condition que la *construction* ait été édifée antérieurement à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## ARTICLE UHP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné

## ARTICLE UHP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition

Pour les *constructions* surmontées d'une *toiture en pente*, les *hauteurs maximales* des bâtiments se calculent 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*, 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.

Les hauteurs des bâtiments sont définies à la fois par un nombre de niveaux et par une *hauteur maximale*. Ces deux notions sont cumulatives.

Pour les *constructions à destination* d'habitation, il est convenu de prendre 3,5 mètres de plancher à plancher pour un niveau moyen et d'ajouter une souplesse de 2 mètres par catégorie afin de permettre des rez-de-chaussée plus élevés si nécessaires, par exemple pour la création d'atelier ou de duplex dans le dernier étage, créant ainsi une certaine diversité architecturale.

### 10.2 Champ d'application

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

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

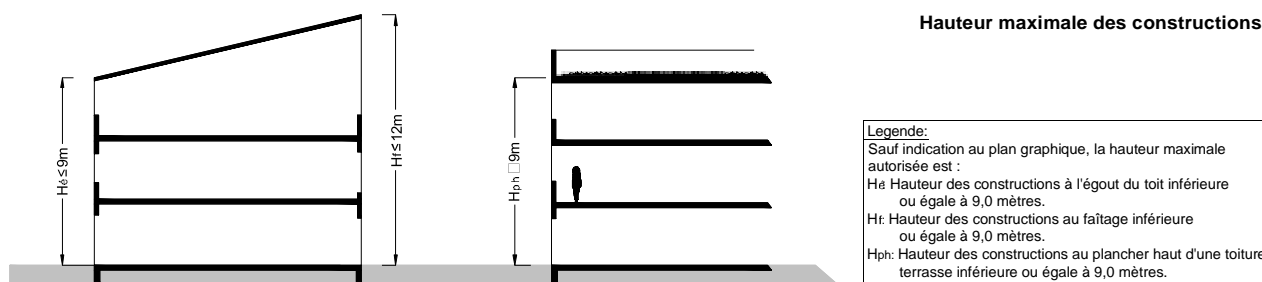
renouvelables comme les capteurs d'énergie solaire ainsi que les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés,

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux, les mezzanines qui n'excèdent pas 50% de la surface de plancher de la pièce dans laquelle elles s'implantent. La hauteur sous plafond d'une mezzanine ne doit pas être inférieure à 1,60m. Un éclairage naturel suffisant de la mezzanine doit être assuré par l'ouverture de baies.

### 10.3 Normes de hauteur

Sauf indication au plan graphique (document F1 plan de zonage général), la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage.

En cas de marge de recul portée au document graphique (document F1 plan de zonage général), la limite de l'emprise conditionnant la hauteur se substituera à la limite de la marge de recul.



### 10.4 Dispositions particulières

#### 10.4.1 En limite de deux zonages

Dans le cas d'une construction située à la limite de deux zonages, dont au moins un des deux est UTT ou UHP, la hauteur maximale autorisée pour la nouvelle construction est égale à la hauteur du bâtiment le moins haut, situé en zone UHP ou UTT, qu'elle jouxte + 2 niveaux et 6 mètres, tout en respectant les autres dispositions du règlement.

#### 10.4.2 Contiguïté avec une parcelle sur laquelle est situé un bâtiment repéré à

##### *l'étude patrimoine*

Dans le cas de la *construction*, ou la surélévation d'une construction située sur une parcelle mitoyenne à une parcelle abritant un bâtiment repéré à l'étude patrimoine, la hauteur de la nouvelle *construction*, et dans une bande de 20 mètres autour de toutes les limites parcellaires du bâtiment repéré, sera limitée à la hauteur dudit bâtiment + 1 niveau et 3 mètres.

Dans le cas d'une extension au sol, en second front bâti d'un bâtiment repéré à l'étude patrimoine, la hauteur maximale autorisée sera égale à 2 niveaux et 6 mètres tout en respectant les autres articles du règlement.

Dans le cas de la *construction*, ou la surélévation d'une *construction* située sur une parcelle mitoyenne à une parcelle abritant un bâtiment industriel repéré à l'étude patrimoine, dans une bande de 20 mètres autour de toutes les limites parcellaires du bâtiment repéré, celle-ci devra prendre en compte la préservation dudit bâtiment en travaillant ;

- le gabarit et le rythme de la future *construction*, dans le respect des articles UHP 7, UHP 8 et UHP10

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

- la création de percées visuelles et/ou de *failles*, dans le respect de l'article UHP 6
- le type de matériaux choisis pour la nouvelle *construction*, dans le respect de l'article UHP 11.

## ARTICLE UHP 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 (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 dans les projets 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 15 m, pour une même *unité foncière*, le long des *voies* ou emprises publiques, 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 la modification soit :

- des ordonnancements,
- des matériaux,
- des percements,
- création d'un *retrait*.

11.1.2 Des dépassements ponctuels, limité à 3m pourront être autorisés :

- S'ils améliorent le fonctionnement écologique de la *construction* à édifier.

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 Entrée d'immeuble

Les accès aux bâtiments à édifier seront traités avec soin. Pour la création de *porches*, il sera autorisé la possibilité de créer une marquise de 40 centimètres de profondeur en *débord* de la *voie* publique pour les voiries communales ou communautaires.

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.

### 11.3 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.

#### 11.3.1. 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.

#### 11.3.2. Façade aveugle

Les *façades*, *pignons* et *hébergés* 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 ....

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.

### 11.4. 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*. L'aménagement de ces *toitures* végétalisées devra respecter l'article UHP 13.4.

### 11.5. 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*.

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

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

## 11.6. 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 pas techniquement 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*.

## 11.7. Clôtures

### 11.7.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une *clôture* qui devra respecter les règles ci-dessous. A défaut de *clôture*, un marquage au sol clair et de qualité devra définir la limite entre l'espace public et l'espace privé.

En limite de *voies* ou d'emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les *clôtures* seront constituées d'une partie basse pleine composée de matériaux pérennes, d'une hauteur minimum de 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la *clôture*, surmontée d'un dispositif ajouré. La hauteur totale de la *clôture* ne peut excéder 2,10 m (partie basse pleine + partie haute ajourée).

Pour la constitution de la partie supérieure de la *clôture*, l'emploi de matériaux souples (tôle, fil de fer barbelé, grillage souple) est interdit. Les dispositifs mis en œuvre doivent participer à la mise en valeur des espaces non bâtis vus depuis le domaine public.

### 11.7.2. Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront :

- Soit constituées par des dispositifs de qualité ajourés d'une hauteur maximum de 2.50m,
- Soit constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 15cm ; le reste de la clôture pourra atteindre 2,50m avec des dispositifs de qualité ajourés.

Elles seront obligatoirement doublées d'une *clôture* végétale. L'emploi de matériaux souples (tôle, fil de fer barbelé, grillage souple) est interdit.

Pour les *constructions* en recul par rapport à l'*alignement*, la *clôture* en *limite séparative* doit être identique à celle située sur l'*alignement*.

### 11.7.3 Cas particulier :

Pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des *CINASPIC*, ces établissements peuvent appliquer des règles différentes concernant les *clôtures*. Elles devront à minima répondre aux prescriptions suivantes :

- En limite d'emprise publique → Partie basse pleine de minimum 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la *clôture* + partie haute ajourée ou non. L'ensemble ne pourra pas dépasser 3 mètres.

- En *limite séparative* → Partie basse pleine de minimum 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la *clôture* + partie haute ajourée ou non mais obligatoirement doublée d'une *clôture* végétale. L'ensemble ne pourra pas dépasser 3.5 mètres.

Pour des raisons de raccordement à des *clôtures* existantes et en bon état, ou des raisons d'insertion urbaine, un assouplissement des règles pourra être autorisé.

## **ARTICLE UHP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Généralités**

Le stationnement doit être assuré en dehors de la *voie* publique, des *marges de reculement* et des espaces végétalisés ou plantés. Il doit être assuré sur le terrain propre ou dans son environnement immédiat, en sous-sol ou en surface. Les parcs de stationnements en surface doivent être équipés de dispositifs ad hoc en matière de récupération des huiles et pollutions et doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire, pour des raisons techniques, aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon maximal de 300m), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (art L123-1-12 CU).

Lorsqu'une aire 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 en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

S'il existe, dans un rayon de 500 m, un dispositif de stationnement public ou privé mutualisé, le pétitionnaire devra organiser son stationnement au sein de ce parc et sera dispensé de réaliser les places nécessaires sur sa parcelle.

L'aire de manœuvre des places à créer sera indiquée sur le plan graphique du projet.

Un ou plusieurs pétitionnaires pourront organiser un dispositif de stationnement mutualisé où les locaux pourront accueillir plusieurs typologies de destination.

### **12.2. Modalités de réalisation :**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution des véhicules répondant aux conditions de sécurité incendie et satisfaire à la réglementation concernant les personnes à mobilité réduite.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les places de stationnement automobile et rampes situées à l'intérieur des bâtiments doivent respecter les normes NFP91-120 et NFP 91-201.

### **12.3. Normes obligatoires de stationnement automobile deux roues motorisées :**

Ces normes doivent être prises comme des minimums obligatoires, sauf indication contraire. Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.

- Besoin 12.2 → 12 places demandées

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

- Besoin 12.5 → 13 places demandées
- Besoin 12.8 → 13 places demandées.

Lorsque la norme exige une réalisation « selon les besoins de l'opération », le pétitionnaire devra justifier son estimation des besoins en tenant compte des conditions de stationnement et de l'offre de transport en commun à proximité, ainsi que la nature de l'équipement prévu.

La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés et inclut, notamment, le stationnement des deux roues motorisés.

Dans les parcs de stationnement souterrains, les espaces résiduels du parc stationnement automobile pourront être réservés au stationnement des deux roues motorisés.

### 12.3.1 Logements

- 0.7 place par logement créé
- 0,5 place par logement locatif social créé
- 1 place supplémentaire pour les extensions de plus 50m<sup>2</sup>.

### 12.3.2 Bureaux

- 1 place pour 135m<sup>2</sup> pour les opérations situées à moins de 700m d'une station de transport en commun lourd (transilien, RER, métro)
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> pour les opérations situées à plus de 700m d'une station de transport en commun lourd mais à moins de 500m d'une station de tramway
- 1 place pour 90m<sup>2</sup> sur le reste du territoire

Le nombre de places de stationnement réalisées ne pourra pas dépasser la norme plafond suivante :

A moins de 500m d'un transport en commun structurant (train, RER, métro et tramway : 1 place pour 90m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,

A plus de 500m d'un transport en commun structurant : 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### 12.3.3 Activités

- 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* entamée

### 12.3.4 Commerces, Artisanat

La surface prise en compte pour le calcul de la norme obligatoire sera la *surface de vente* pour le commerce et la *surface de plancher* pour l'artisanat.

- 1 place pour une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>
- 2 places pour une surface comprise entre 301 et 1 000 m<sup>2</sup>, plus 1 place accessible aisément à la clientèle par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface entamée
- 3 places pour une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, plus 1 place accessible aisément à la clientèle par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface entamée
- Toutes dispositions devront être prises pour que les livraisons ne génèrent aucune gêne pour la circulation publique.



### 12.3.4 CINASPIC

- Au minimum 1 place par équipement. Le nombre de place par opération sera déterminé en fonction des besoins de l'opération, de son fonctionnement, du type de population accueillie et de la localisation des transports en communs.
- Aucune place de stationnement ne sera exigée pour les ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure

### 12.4. Changement de destination et réhabilitation:

Pour tout changement de *destination* ou réhabilitation, à l'exception de celles prévues à l'alinéa suivant, le nombre de places de stationnement nécessaires sera calculé de la manière suivante :

Nombre de places nouvelle catégorie – Nombre de places ancienne catégorie = Nombre de places demandé.
---

Pour les réhabilitations des immeubles à caractère patrimonial important repéré à l'étude patrimoine, il ne sera pas demandé de stationnement.

### 12.5. Normes de stationnement des deux-roues non-motorisés:

1 place = 1,2 m<sup>2</sup> (dégagement compris)

Il sera réalisé en rez-de-chaussée des locaux couverts, accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité et aménagés pour recevoir des vélos et/ou des poussettes (dispositif d'accroche facilement utilisable). Ces locaux devront avoir une surface minimum de 3M<sup>2</sup>.

Habitation	0.75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.50m <sup>2</sup> pour trois pièces principales et plus
Bureaux	1.5% de la surface de plancher créée
Activités et commerce	A partir de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche entamée de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
Hôtel	1place par tranche entamée de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher
CINASPIC	1place par tranche entamée de 10 utilisateurs de plus de 16 ans et de moins de 60 ans
Etablissements scolaires et établissements publics	Aucune place ne sera exigée pour les ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure établissements scolaires : 1 place pour 12 élèves Autres équipements publics : 1 place pour 10 employés et stationnement visiteurs

## **ARTICLE UHP 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 modification de l'emprise de la ou des constructions.

### **13.1. Principes généraux et définitions**

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.

#### **13.1.1 Les espaces libres**

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.

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

#### **13.1.2 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, conformément à l'article UHP 13.3.

### **13.2. Obligations en matière d'espaces libres au sol**

Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, le pourcentage de *pleine terre* s'entend sur l'ensemble de l'opération.

#### **13.2.1. Règles quantitatives**

Pour les parcelles qui ont une surface inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, 50% des *espaces libres* résultant de la *construction* à édifier devront être perméables et végétalisés.

Le pourcentage de *pleine terre* doit au moins être égal à 20% de la surface de l'*unité foncière*.

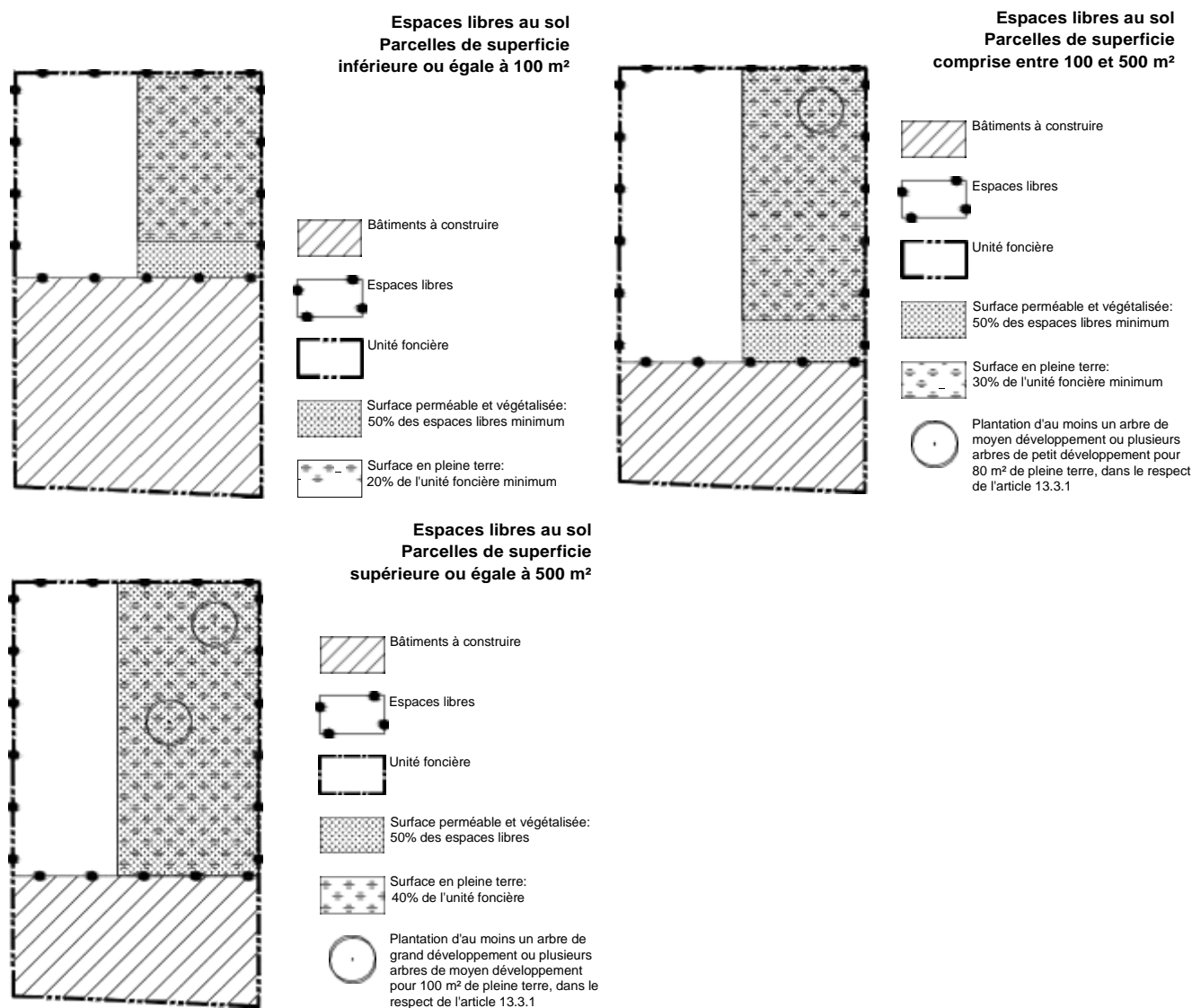
Pour les parcelles qui ont une surface comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>, 50% des *espaces libres* résultant de la *construction* à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément à l'article UHP 13.3.

Le pourcentage de *pleine terre* doit au moins être égal à 30% de la surface de l'*unité foncière*.

Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, 50% des *espaces libres* résultant de la *construction* à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément à l'article UHP 13.3.

Le pourcentage de *pleine terre* doit au moins être égal à 40% de la surface de l'*unité foncière*.

Pour les parcelles situées en UHPd, il ne sera pas demandé de pleine terre.



### 13.2.2. Exceptions

Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure

Un ratio de pleine terre de 5% de la surface de l'unité foncière s'applique :

- Aux immeubles dédiés exclusivement au bureau, à condition que la récupération des eaux pluviales soit traitée par des dispositifs techniques ad hoc et de qualité (atrium planté .....). En l'absence de tels dispositifs, les règles définies à l'article UHP 13 s'appliquent.

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

- Aux opérations bordant des espaces verts publics existants ou à créer (dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation), à condition que la surface de ces espaces verts soit au moins égale à 3 000 m<sup>2</sup>. En l'absence de telles opérations, les règles définies à l'article UHP 13 s'appliquent.
- Aux CINASPIC, qui par nature requièrent de grands espaces libres non plantés (cours d'école, dalles de sport ....).

### 13.3. 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.

#### 13.3.1. 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) (document I6) sont fortement déconseillées.

#### 13.3.2. Règles quantitatives

- Pour les parcelles qui ont une surface inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de plantations d'arbres.
- Pour les parcelles qui ont une surface entre 100 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>, il sera planté au moins un arbre de moyen développement ou plusieurs de petit développement pour 80 m<sup>2</sup> de pleine terre,
- Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, il sera planté un arbre de grand développement ou deux de moyen développement pour 40090 m<sup>2</sup> de pleine terre (**modification de l'article suite au jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017**).

### 13.4 Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse

Cet article ne s'applique pas pour les toitures présentant une pente.

Au minimum 30% de la surface de la *toiture-terrasse* devra être végétalisée. Ce minimum s'applique sur l'ensemble des *terrasses* quel que soit le niveau,

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

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

Opposable le 16/12/2015

~~xxx~~ Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

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

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

*~~xx~~—Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017*

▪ 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.

### **13.5. 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.

## **ARTICLE UHP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **ARTICLE UHP 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 UHP 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.