



## Proposition réglementaire Secteur UTT – Urbaine de Tissu Traditionnel-

*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*

~~xx~~ *-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 6 – Zone UTT

#### DESCRIPTION DE LA ZONE URBAINE DE TISSU TRADITIONNEL UTT –

Il s'agit des quartiers traditionnels de Saint-Denis, constitués par un bâti ancien, plus ou moins dégradé, et construit sur du petit parcellaire. Ces quartiers présentent une grande mixité urbaine (activité, commerces, ateliers, équipements ...) avec cependant une proportion importante de logements. Ces quartiers se situent majoritairement dans le centre-ville ainsi que dans les quartiers périphériques (République/Gare, Bel-Air ...).

On trouve également ce zonage dans des quartiers moins centraux de la commune, mais qui présentent des caractéristiques urbaines très semblables sur lequel peut continuer de se développer un petit collectif dense mixte notamment: rue Henri Barbusse, alentours de la rue Génovési dans le quartier Pleyel,

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation pour l'aménagement du centre-ville.

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

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

- Les *constructions* à destination exclusive d'entrepôt et de stockage
- Les *constructions* ou installations destinées aux activités industrielles,
- Les commerces au-dessus du deuxième niveau, le long des *voies* repérées au plan graphique,
- La création d'*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*, autres que celles autorisées dans les conditions de l'article UTT 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 *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 UTT 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

- 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 UTT 1,
- Les parkings ou aires de stationnement, à condition, que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions.
- La réalisation de programme de logements devra respecter la programmation de logements de taille minimale prévu par l'article L123-1-5 15° du Code de l'urbanisme dans les conditions suivantes (document F3 plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements) :
  - ✓ Les opérations créant 1 à 3 logements devront comporter 50% minimum de logements dont la *surface de plancher* est supérieur à 45 m<sup>2</sup>
  - ✓ Les opérations créant de 4 à 9 logements devront comporter 50% minimum de logements dont la *surface de plancher* est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Les opérations créant de 10 à 20 logements devront comporter 60% minimum de logements dont la *surface de plancher* est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Les opérations créant plus de 20 logements devront comporter 70% minimum de logements dont la *surface de plancher* est supérieure à 60 m<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 poubelles et vélo seront installés en rez-de-chaussée de l'opération.
- Hormis le long des voies repérées au plan graphique, la transformation des commerces, locaux d'activités artisanales et bureaux 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.
- Les *constructions* à usage d'activité artisanale, à conditions qu'elles ne possèdent pas un caractère dangereux ou qu'elles ne créent pas des nuisances graves pour l'environnement naturel et urbain de par leur fonctionnement : trafic, bruit, odeur ....
- 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.
- La création ou l'*extension* des *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises à enregistrement ou à autorisation à conditions qu'elles permettent l'implantation ou l'*extension* de services publics, et/ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur.
- Les 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 UTT 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 UTT 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...).

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.

*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*

### **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 1er janvier 2016 ne sont pas soumis aux dispositions UTT 3.1 et UTT 3.2.

## **ARTICLE UTT 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 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.

*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*

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 compte de 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 généré.

Pour les *constructions à destination* d'habitation :

- les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés aux rez-de-chaussée
- ces locaux, devant accueillir les déchets ménagers et les encombrants, devront avoir une surface minimale d'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> en plus par tranche de 100m<sup>2</sup> de *surface de plancher* construite.

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

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 UTT 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet

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

Opposable le 16/12/2015

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

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

### 6.1 – Principe : Implantation à l'alignement

#### 6.1.1 - Définition

L'*alignement* correspond à la limite entre les propriétés privées riveraines et :

- les *voies* et emprises publiques (voies cyclables, piétonnes, lignes de tramway, parcs publics...),
- les *voies* privées ouvertes à la circulation générale.

#### 6.1.2 - Champ d'application

Sauf disposition graphique contraire (document F1 plan de zonage général) et à l'exception des dispositions particulières du présent article (point 6.2), la partie verticale de la *façade* de toute *construction* à édifier le long des *voies* et emprises publiques, ainsi que des *voies* privées ouvertes à la circulation, doit être implantée à l'*alignement*.

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

Pour les *voies* à modifier ou à créer, l'implantation à l'*alignement* 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.

#### 6.1.3 - Modalités d'application

L'*alignement* s'entend de la manière suivante :

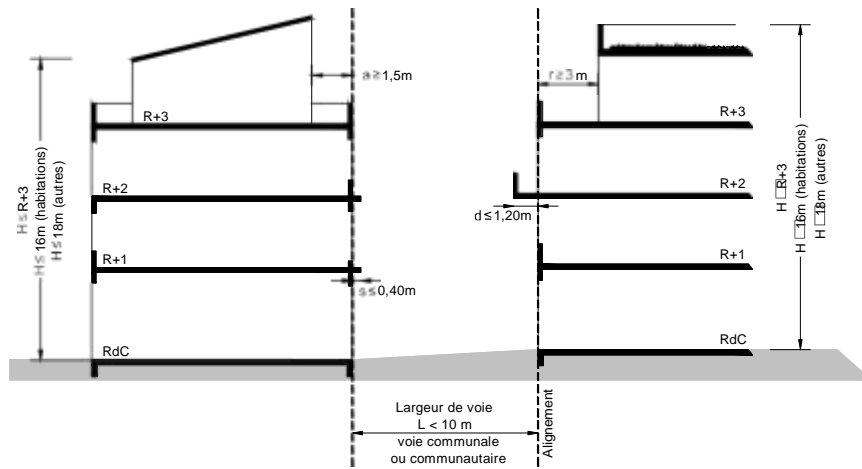
- Le long des *voies* d'une largeur inférieure à 10 mètres → *Alignement* au moins jusqu'au 3<sup>ème</sup> niveau (R+2) ;
- Le long des *voies* d'une largeur égale à 10 mètres et inférieure à 15 mètres → *Alignement* au moins jusqu'au 4<sup>ème</sup> niveau (R+3),
- Le long des *voies* d'une largeur égale à 15 mètres et inférieure à 25 mètres → *Alignement* au moins jusqu'au 5<sup>ème</sup> niveau (R+4),
- Le long des *voies* d'une largeur de 25 mètres et plus → *Alignement* au moins jusqu'au 6<sup>ème</sup> niveau (R+5)

Quel que soit la largeur de la *voie*, le dernier niveau pourra s'implanter en *attique* avec un recul minimum de 1,5 mètre de profondeur, dans le respect de l'article UTT 10. Lorsque la création d'un *attique* conduit à l'ouverture d'une *terrasse* en *limite séparative*, un mur écran végétalisé devra être installé

Pour des raisons architecturales, ou pour les *constructions* à l'angle de rues, les *retraits* pourront commencer à partir du 1<sup>er</sup> niveau.

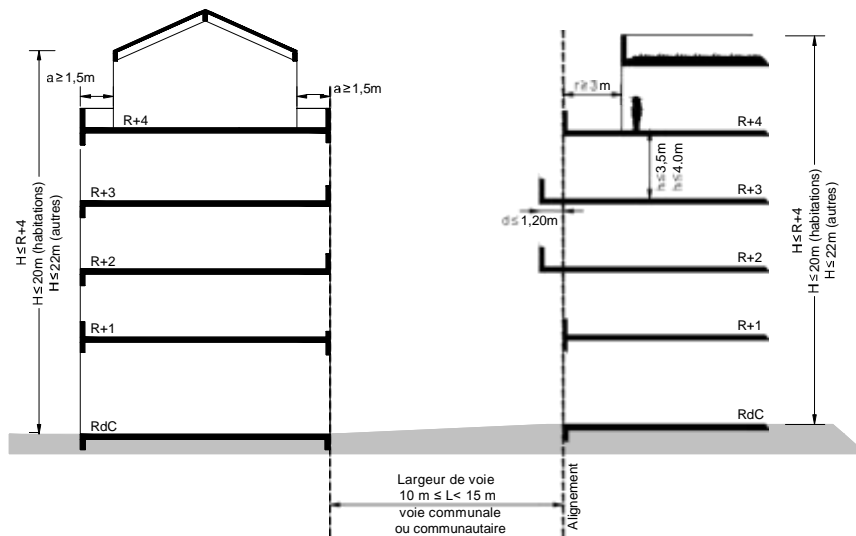


Exemples :



**Implantation des constructions en bordure d'une voie de largeur inférieure à 10 mètres**

**Legende:**  
**Alignement au moins jusqu'au 3ème niveau (R+2)**  
 L: Largeur de la voie  
 r: Retrait minimum de 3,00 m obligatoire au dernier niveau  
 a: Recul minimum de 1,50 m en cas d'implantation d'attique au dernier niveau  
 d: Débord maximal de 1,20 m autorisé à partir du 3ème niveau (R+2) pour créer des balcons, terrasses, bow-windows ou loggias sur les voies communales et communautaires à condition que le trottoir observe une largeur supérieure ou égale à 1,50 m.  
 s: Saillie maximale de 40 cm autorisée dès le premier niveau.



**Implantation des constructions en bordure d'une voie de largeur égale à 10 mètres et inférieure à 15 mètres**

**Legende:**  
**Alignement au moins jusqu'au 4ème niveau (R+3)**  
 L: Largeur de la voie  
 r: Retrait minimum de 3,00 m obligatoire au dernier niveau  
 a: Recul minimum de 1,50 m en cas d'implantation d'attique au dernier niveau  
 d: Débord maximal de 1,20 m autorisé à partir du 3ème niveau (R+2) pour créer des balcons, terrasses, bow-windows ou loggias sur les voies communales et communautaires à condition que le trottoir observe une largeur supérieure ou égale à 1,50 m.

## 6.2 – Dérogations à l'alignement

Outre les dérogations ci-dessous, il pourra être accordé une dérogation à l'alignement, si la parcelle sur laquelle doit être édifiée la future construction présente une configuration particulière qui ne permet pas de respecter cette règle ou qui rend la future construction incohérente avec le tissu existant

### 6.2.1 - Marge de recul indiquée au document graphique

La limite de la *marge de recul* indiquée au document graphique (document F1 document de zonage général) se substituera à l'*alignement*.

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

Opposable le 16/12/2015

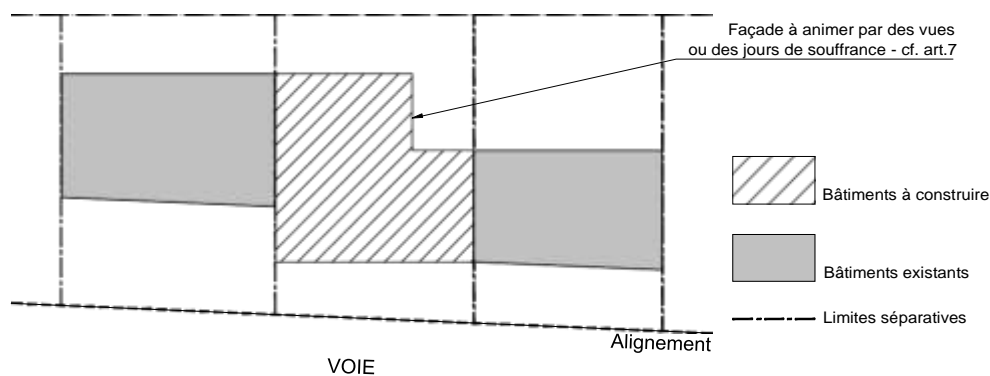
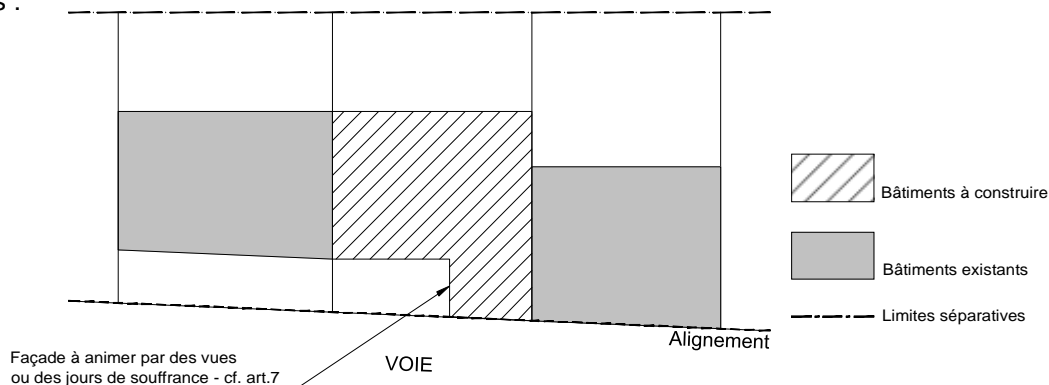
~~xx~~ – Disposition annulée ou modifiée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017

## 6.2.2 - Bâtiment existant voisin implanté en recul

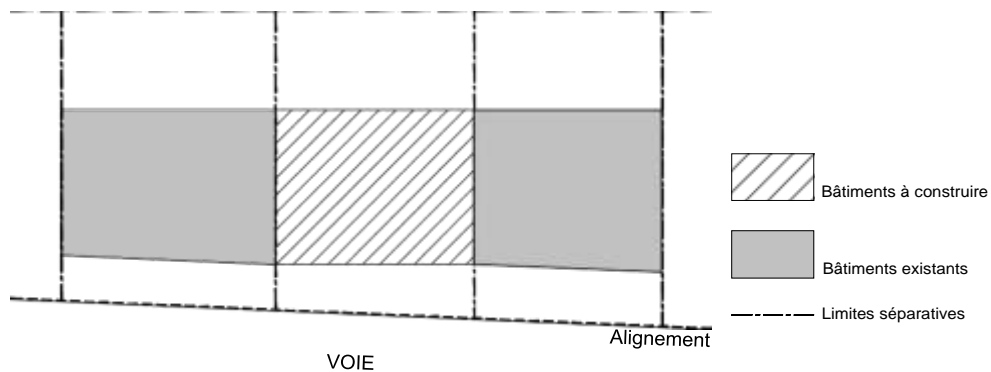
Dans cette hypothèse, la *construction* projetée pourra s'implanter totalement ou partiellement en *retrait* dans la continuité de la *construction* mitoyenne en épousant au maximum son *pignon* ou son *héberge* aveugle.

Les *constructions annexes* (garages, cabanon, dépendances...) ne permettent pas l'application de cet alinéa.

Exemples :



Dans ces 2 exemples ci-dessus, les *façades*, *pignons* ou *héberges* créés devront être animés par des vues ou des *jours de souffrance* sous réserve de respecter les dispositions de l'article UTT 7 et celles du Code Civil.



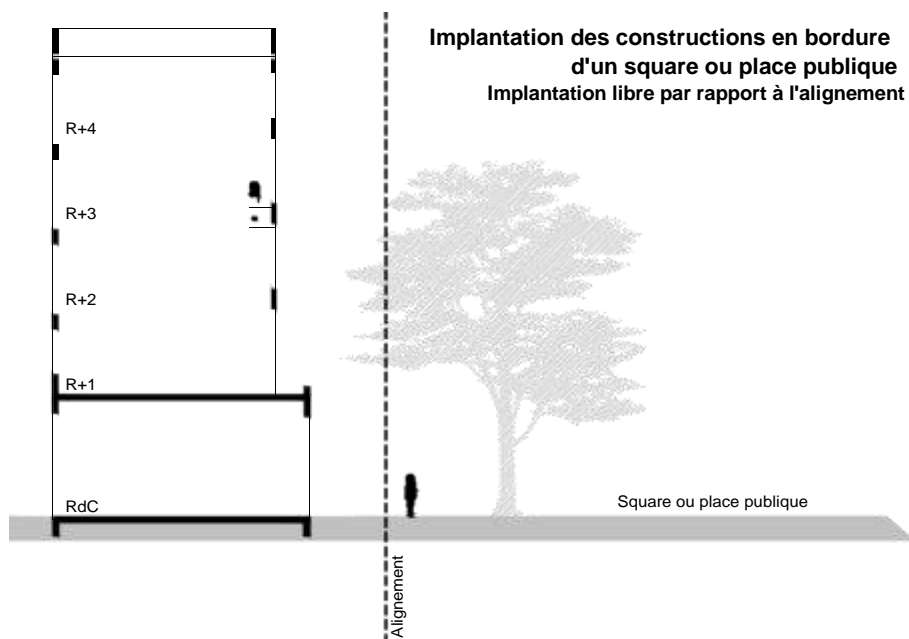
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2015

Opposable le 16/12/2015

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

### 6.2.3 - En bordure de certaines emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour les *constructions* à édifier bordant un square public ou une place publique existant ou à créer (lorsque l'autorité compétente est en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation), l'implantation est libre.



### 6.2.4 – 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 édifiée 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.

### 6.2.5 – Retraits

Cet article ne s'applique pas, lorsque qu'une dérogation à l'alignement est appliquée (articles 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.8,).

6.2.5.1. Pour des raisons d'insertion urbaines ou de traitement architectural particulier, des *retraits* d'une profondeur comprise entre 10 centimètres et 5 mètres pourront être autorisés sur une partie de la *façade* principale à partir du 1<sup>er</sup> niveau.

6.2.5.2. Les *retraits* au rez-de-chaussée sont autorisés pour la création d'accès au bâtiment, au parking ou aux commerces, ainsi que pour rendre plus aisée la circulation des Personnes à Mobilité Réduite s'ils n'excèdent pas 30% du linéaire de la *façade* du rez-de-chaussée.

## 6.2.6 – Césures, failles

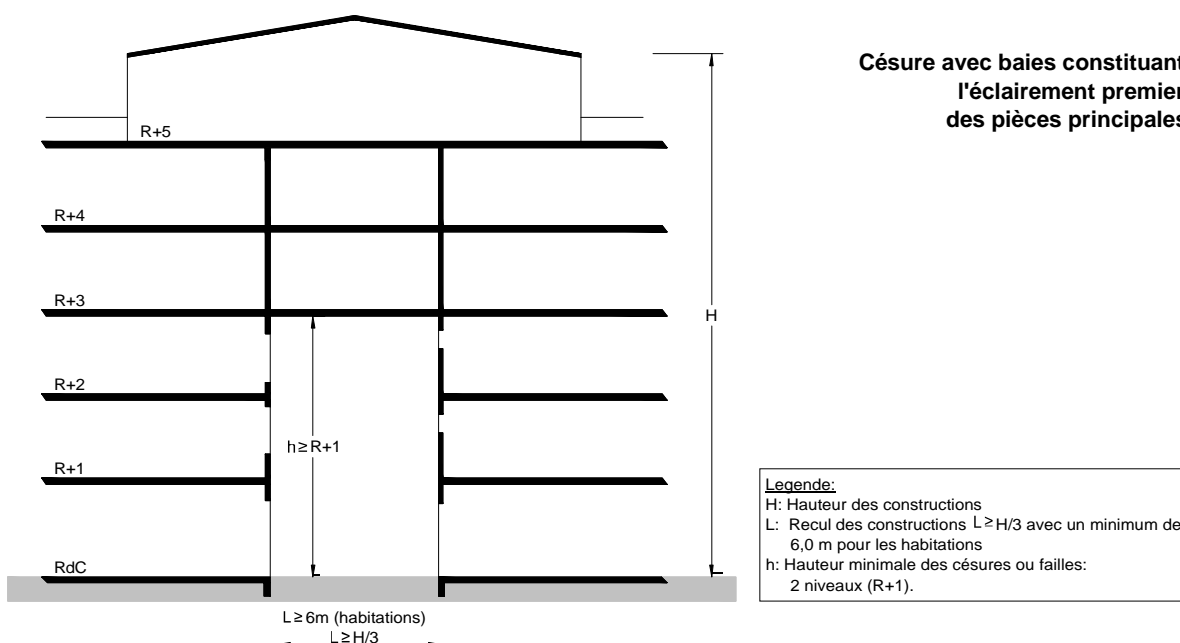
Cet article s'applique, à toutes les constructions qu'elles soient dans le diffus ou bien dans un périmètre de ZAC, de concession d'aménagement ou dans un PRU.

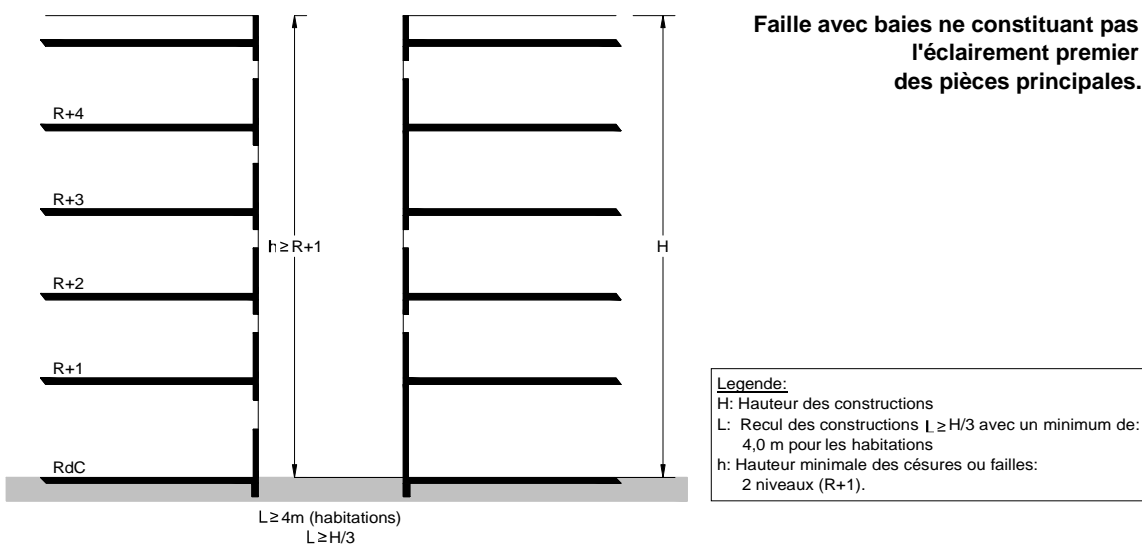
Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important ou lorsqu'une échappée visuelle sur un *espace libre* intérieur le justifie, sont requises des ruptures dans l'implantation de la *construction en façade sur voie* sous forme de *faille* ou *césure*.

Ces *césures* ou *failles* devront respecter une hauteur minimale de 2 niveaux (R+1). Néanmoins, de façon ponctuelle, des *césures* ou *failles* d'une hauteur d'1 niveau (R) pourront être mises en place pour la création d'une entrée d'immeuble (dans le respect des dispositions de l'article UTT 11.2).

Pour les *césures* et *failles*, au moins une des deux *façades* donnant à l'intérieur de celles-ci devra être animée par des vues dans le respect des dispositions prévues à l'article UTT 8 ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité.

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





### 6.2.6 – Saillies

Cet article s'applique, à toutes les constructions qu'elles soient dans le diffus ou bien dans un périmètre de ZAC, de concession d'aménagement ou dans un PRU.

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

Pour les *voies* communales et communautaires :

- Des *saillies* d'une profondeur maximale de 40 centimètres sont autorisées dès le 1<sup>er</sup> niveau,
- Des *saillies* d'une profondeur maximale d'1,20 m sont autorisées à partir du 3<sup>ème</sup> niveau (R+2) à condition que le *trottoir* fasse au moins 1,5m de largeur. Des *balcons*, *terrasses*, *bow windows* ou *loggias* pourront alors être créés.
- Si le *trottoir* mesure moins d'1,5m de largeur, la *saillie* autorisée sera égale à la largeur du *trottoir* moins 30cm.
- Pour des motifs architecturaux, ou relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou à la sécurité incendie, des *saillies* différentes pourront être ponctuellement autorisées.

### 6.2.8 Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Seine

Les *constructions* implantées sur des *unités foncières* concernées pas les prescriptions du PPRI ne sont pas soumises à l'obligation de s'implanter à l'*alignement* (document H5 Plan de Prévention des Risques d'Inondation)

## ARTICLE UTT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est créé un *secteur de continuité* des *constructions* d'une profondeur maximale de 15 mètres à compter de l'*alignement* ou de la *marque de recul* qui s'y substitue ou de la limite des futures *voies* et emprises publiques (à modifier ou à créer) lorsque l'autorité compétente est en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation.

Pour l'ensemble des constructions possédant des balcons, la distance minimale se calcule à partir de la baie constituant l'éclairage premier des pièces principales ou secondaires, dans le respect des articles ci-dessous, toutefois, et dans tous les cas de figure, il sera demandé de respecter une distance minimale de :

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

- 6 mètres dans le cas où deux balcons se font face, ou qu'un balcon fait face à une baie, ou par rapport à la limite séparative opposée,
- 5 mètres dans le cas où un balcon fait face à un mur, pignon ou héberge aveugles,

Pour les constructions édifiées le long du canal, la distance minimale est de 1.90 m quelque que soit la nature de la baie.

## 7.1 - Constructions dans le secteur de continuité

Dans ce secteur, les *constructions* devront s'implanter sur chacune des *limites séparatives* touchant la *voie*, sauf disposition contraire au plan graphique. Dans ce cas, ce sont les règles de l'article UTT 6 qui s'appliquent.

Les *constructions* érigées sur une *unité foncière*, dont la profondeur est inférieure ou égale à 15m, devront respecter les règles de l'article UTT 7.2 pour leur implantation en fonds de parcelle.

~~Les constructions érigées en recul des limites séparatives, autres que celles touchant la voie, devront respecter les règles de l'article UTT 7.2.~~ **Disposition inapplicable suite au jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017**

## 7.2 - Constructions au-delà du secteur de continuité et/ou en périmètre de ZAC ou de concession d'aménagement

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.

### 7.2.1 Constructions en recul de toutes les limites séparatives :

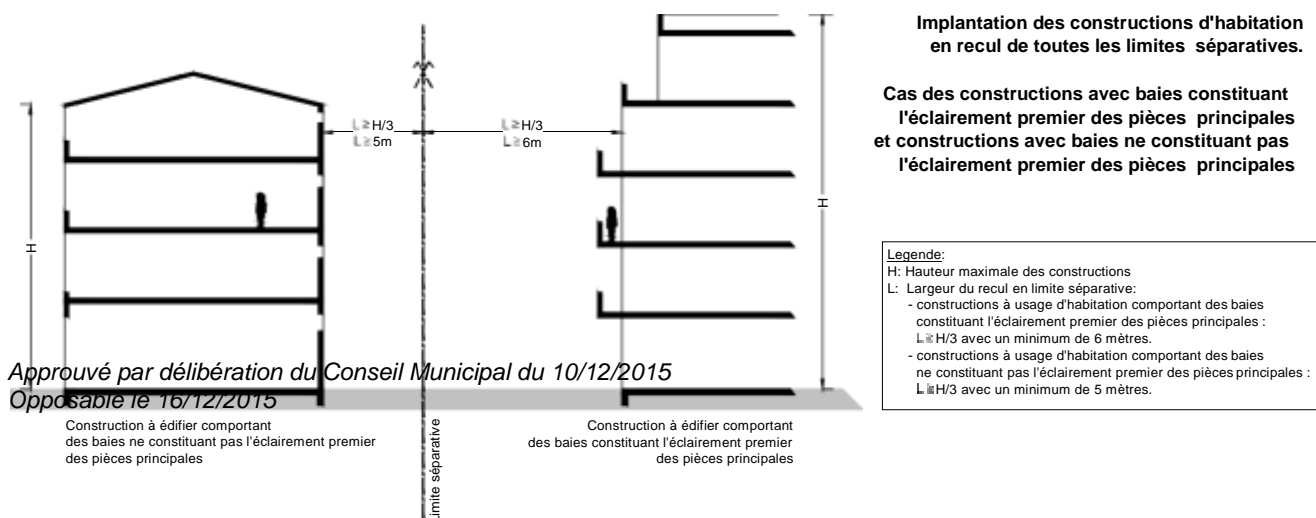
7.2.1.1. Pour les *constructions* à usage d'habitation, la distance pour les bâtiments comportant des *baies constituant l'éclairage premier des pièces principales* devra respecter la règle  $L=H/3$  avec un minimum de 6 mètres dans le respect de l'article UTT 10.

Dans le cas de la création d'un *redan*, la profondeur de celui-ci ne pourra excéder la moitié de la largeur de la *baie constituant l'éclairage premier des pièces principales*.

7.2.1.2. Pour les *constructions* à usage d'habitation, la distance pour les bâtiments comportant des *baies* ne constituant pas l'éclairage premier des *pièces principales* devra respectée la règle  $L=H/3$  avec un minimum de 5 mètres dans le respect de l'article UTT 10.

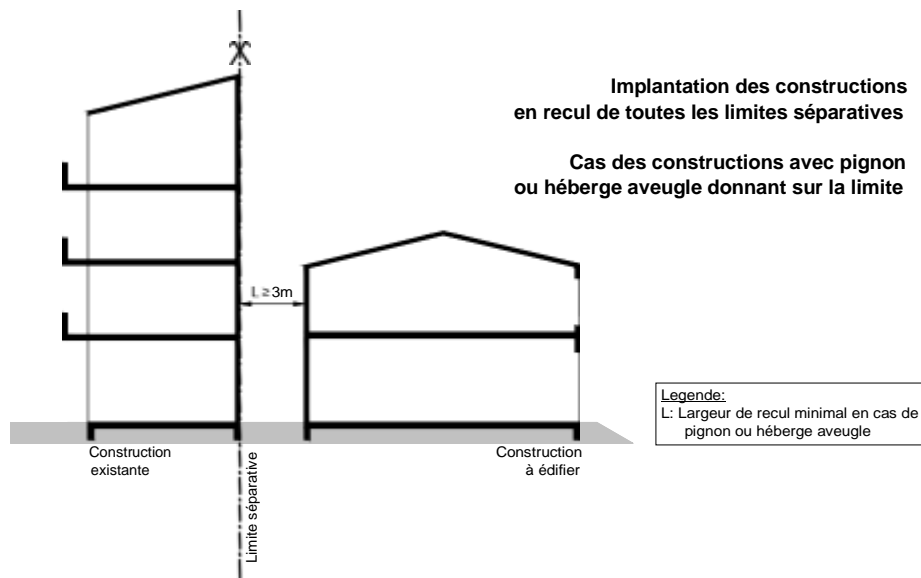
La distance pour les bâtiments comportant des *baies constituant l'éclairage premier des pièces principales* ou non, ouvrant sur des *baies* éclairant les parties communes sera égale à  $L=H/3$  avec un minimum de 5m.

7.2.1.3. Pour les autres *destinations* des *constructions* à édifier, la distance devra respecter la règle  $L=H/3$  avec un minimum de 6 mètres dans le respect de l'article UTT 10.



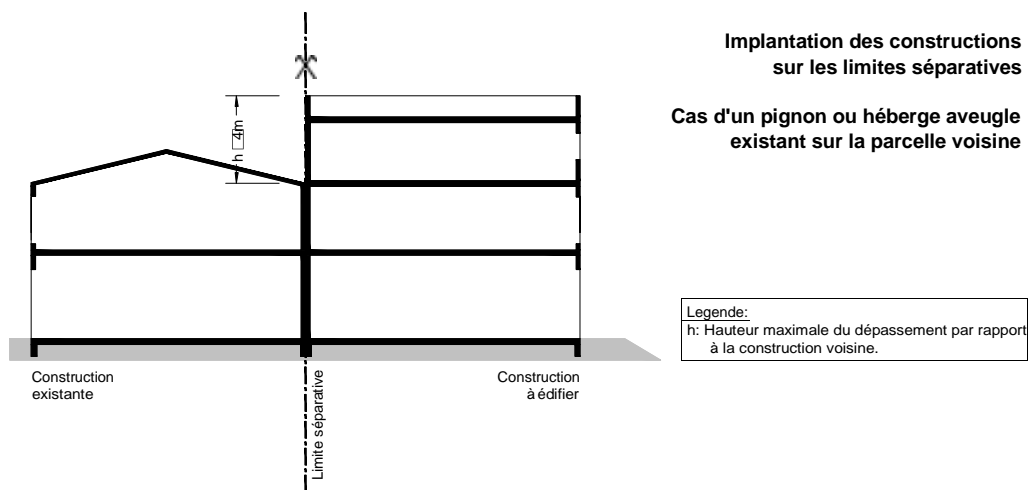
7.2.1.4. Pour toutes les *constructions* et quelques soit leurs *destinations*, en cas de *pignon* ou d'*hébergement* aveugle, une distance minimale de 3 m devra être respectée, dans le respect de l'article UTT 10.

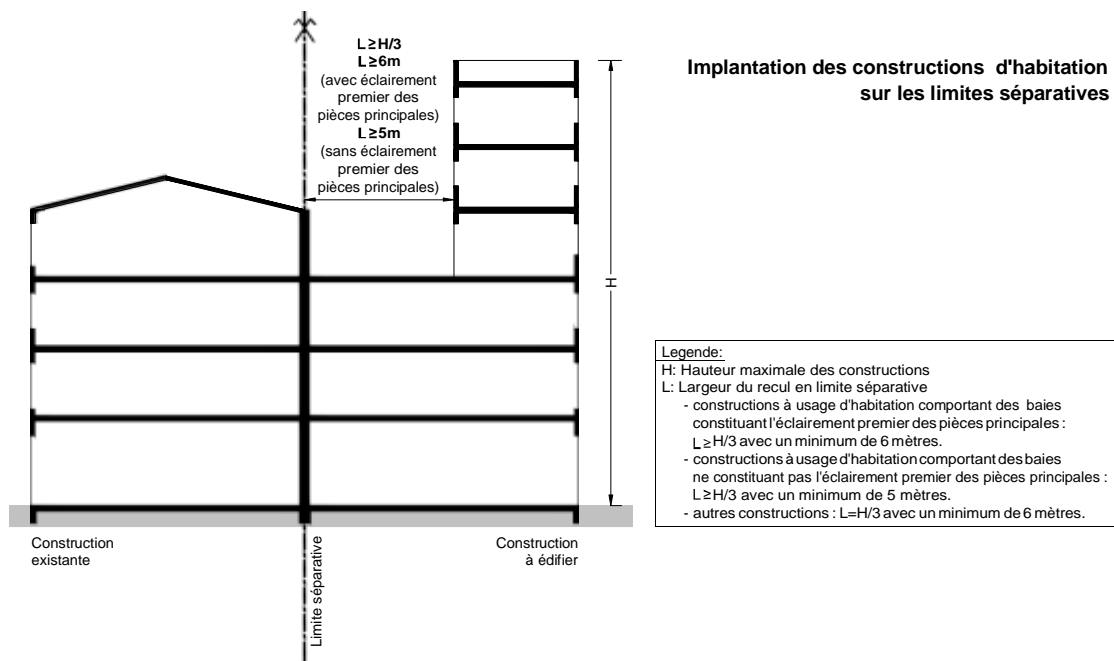
Ces dispositions ne s'appliquent pas s'il s'agit de *pignons* ou *héberges* de *constructions annexes* (garage, cabanon, dépendance...).



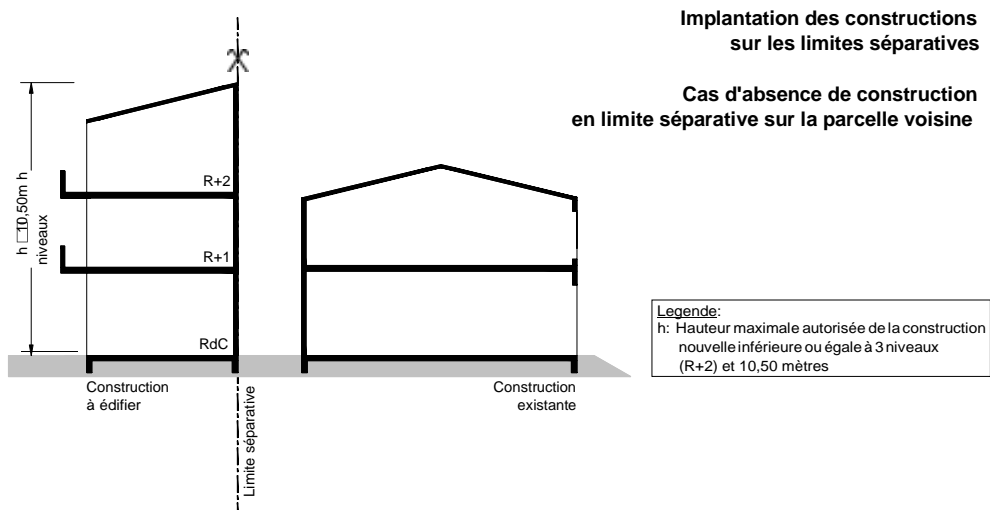
## 7.2.2 Constructions sur les limites séparatives :

7.2.2.1. 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 UTT10. Un dépassement d'une hauteur de 4 mètres maximum par rapport à la *construction* voisine sera accepté.





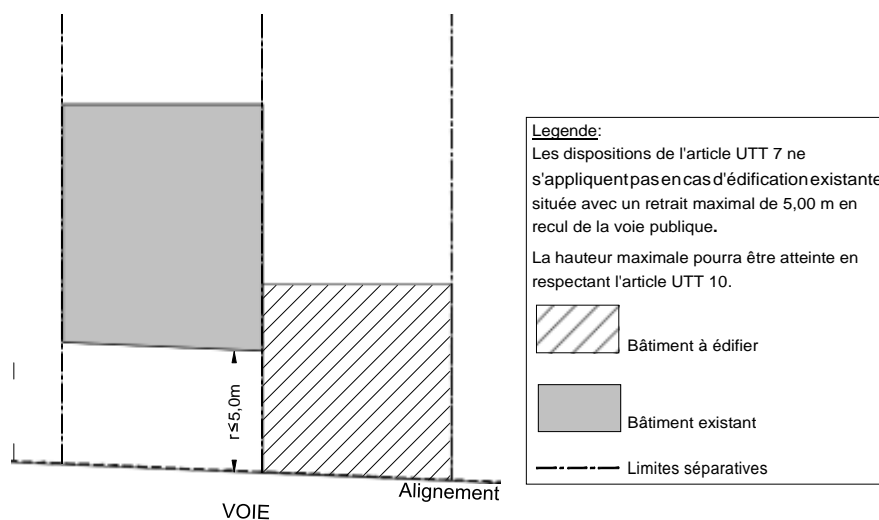
7.2.2.2. En cas d'absence de *construction en limite séparative* sur la parcelle voisine, la *construction* nouvelle ne devra pas dépasser trois niveaux et 10.5 mètres. La hauteur plafond pourra ensuite être atteinte en respectant l'article UTT 7.2.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit de *pignons* ou *héberges* de *constructions annexes* (garage, cabanon, dépendance...).
- pour les bâtiments situés avec un *retrait* maximal de 5 mètres qui seraient édifiés en recul de la *voie publique*.





### 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 édifée 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

Cette servitude de *cour commune* permet de ne pas respecter les distances imposées par l'article UTT 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 UTT 8 et UTT 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 UTT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour l'ensemble des constructions possédant des balcons, la distance minimale se calcule à partir de la baie constituant l'éclairage premier des pièces principales ou secondaires, dans le respect des articles ci-dessous, toutefois, et dans tous les cas de figure, il sera demandé de respecter une distance minimale de :

- 6 mètres dans le cas où deux balcons se font face, ou qu'un balcon fait face à une baie,
- 5 mètres dans le cas où un balcon fait face à un mur, pignon ou héberge aveugles,

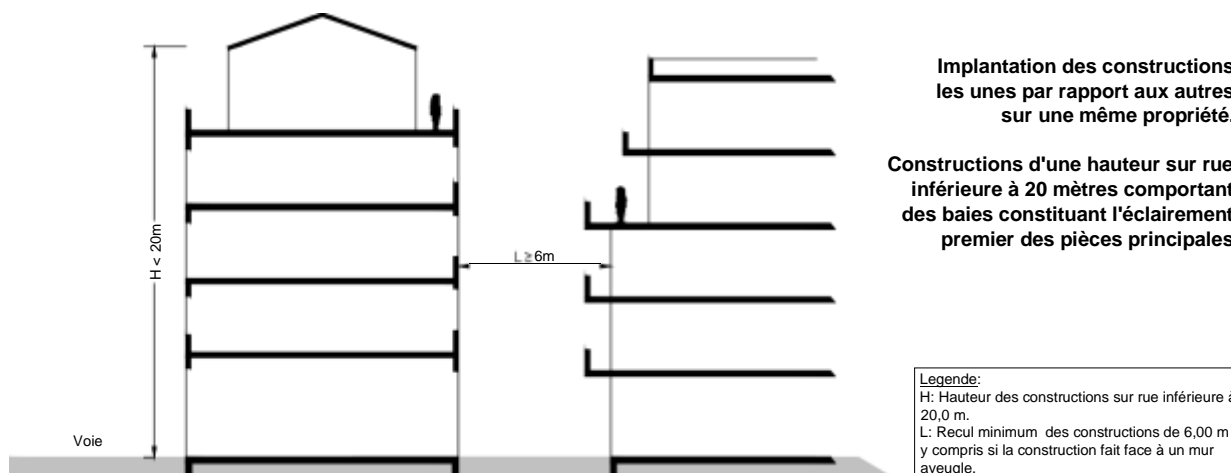
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2015  
Opposable le 16/12/2015

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 nouvelles

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

**8.1.1** Pour les immeubles d'une hauteur sur rue de moins de 20 mètres, les *constructions* comportant des *baies constituant l'éclairage premier des pièces principales* devront respecter un recul minimum de 6 mètres, y compris pour celles faisant face à tout ou partie d'un mur aveugle. La distance minimale de 6 mètres est ramenée à 4 mètres pour les *baies* ne constituant pas l'éclairage premier des *pièces principales*.

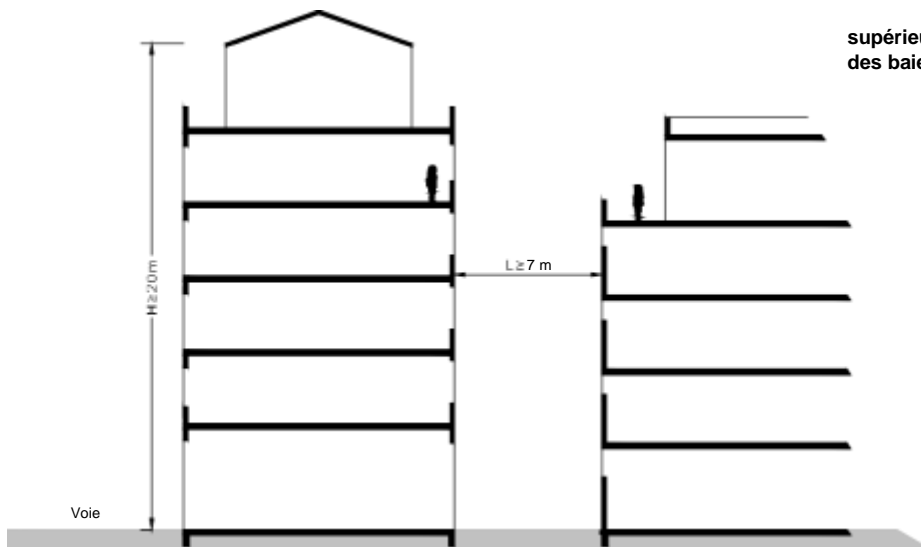


Dans le cas de la création d'un *redan*, la profondeur de celui-ci ne pourra excéder la moitié de la largeur de la *baie constituant l'éclairage premier des pièces principales*.

**8.1.2** Pour les immeubles d'une hauteur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres, les *constructions* comportant des *baies constituant l'éclairage premier des pièces principales* devront respecter une distance minimale de 7 mètres, y compris pour celles faisant face à tout ou partie d'un mur aveugle. La distance minimale de 7 mètres est ramenée à 4 mètres pour les *baies* ne constituant pas l'éclairage premier des *pièces principales*.

**Implantation des constructions  
les unes par rapport aux autres  
sur une même propriété.**

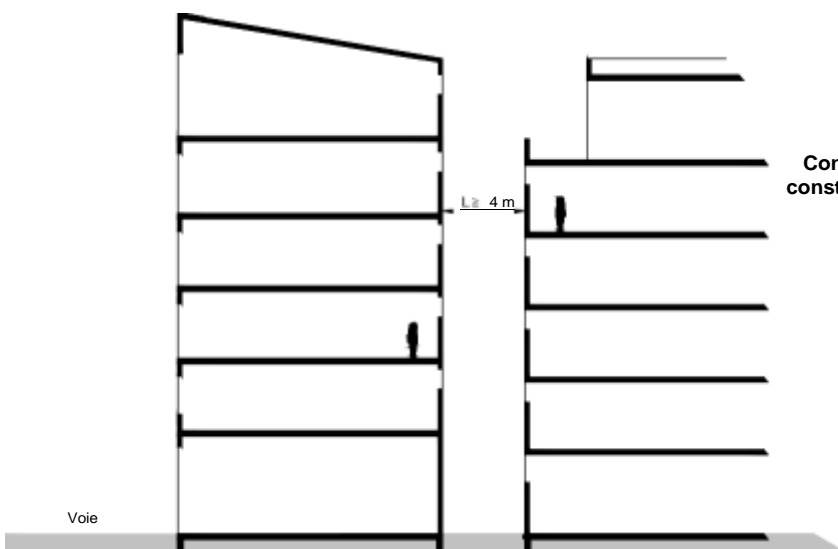
**Constructions d'une hauteur sur rue  
supérieure ou égale à 20 mètres comportant  
des baies constituant l'éclairage premier  
des pièces principales**



**Legende:**  
H: Hauteur des constructions sur rue supérieure ou égale à 20,0 m.  
L: Recul minimum des constructions de 7,00 m y compris si la construction fait face à un mur aveugle.

**Implantation des constructions  
les unes par rapport aux autres  
sur une même propriété.**

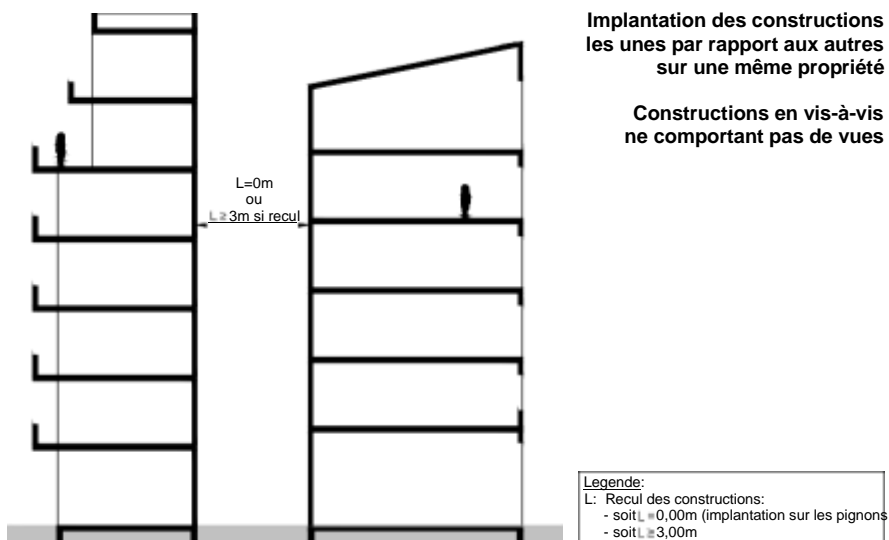
**Constructions comportant des baies ne  
constituant pas l'éclairage premier des  
pièces principales**



**Legende:**  
L: Recul minimum des constructions de 4,00 m y compris si la construction fait face à un mur

**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 *constructions annexes* de type garage, cabanon, atelier, dépendance, une distance minimale de 3m devra être respectée.

## 8.2 Constructions existantes

Sont autorisés l'*extension* jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ou l'aménagement des *constructions* qui ne respecteraient pas les règles de l'article UTT 8 à condition que la *construction* ait été édifée antérieurement à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## ARTICLE UTT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné.

## ARTICLE UTT 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 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,

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

- 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 mètre 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.

Pour les *constructions à destination* autre que de l'habitation, il est convenu de prendre 4 mètres de plancher à plancher pour un niveau moyen et d'ajouter une souplesse de 2 mètres 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.

### 10.1.2 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve des dispositions de l'article UTT 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,
- 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 baie(s).

## 10.2 - Dans le secteur de continuité :

### 10.2.1 – Normes de hauteur

Sauf indication au plan graphique (document F1 plan de zonage général), la hauteur maximale autorisée sur rue est conditionnée par la largeur de la *voie* privée ouverte à la circulation publique ou la *voie* ou l'emprise publique actuelle ou projetée au droit de la *construction* entre les deux *limites séparatives* du terrain.

Toutefois, si la construction édiflée est implantée en recul de la voie publique, la hauteur maximale autorisée sera calculée à partir du plan principale de la façade du premier front bâti et jusqu'à la limite publique opposée.

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*.

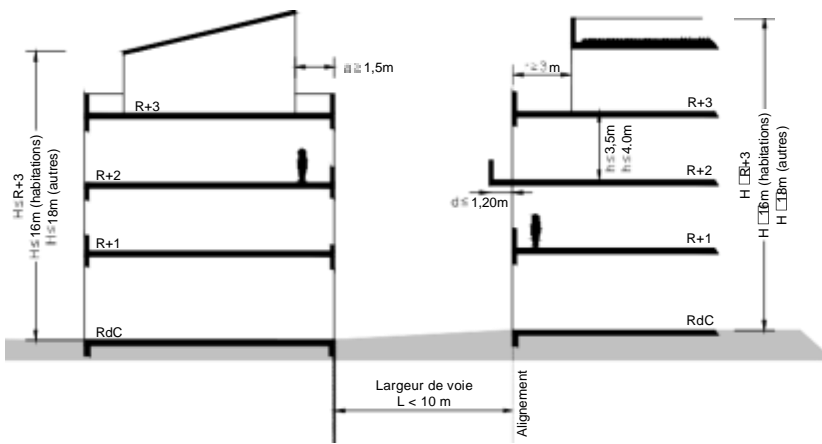
Les exigences de *retrait* du dernier niveau de la *construction* ne s'appliquent qu'aux *constructions* réalisées à l'*alignement*. Ce *retrait* ne sera pas obligatoire lorsque la *construction* s'implante face à un square, jardin ou à une place publique.

*Les exigences de retrait au dernier niveau de la construction ne s'appliquent pas aux constructions dont la toiture observe une pente inférieure ou égale à 45°.*

L'obligation du *retrait* du dernier niveau n'est exigée que si la hauteur plafond est atteinte.

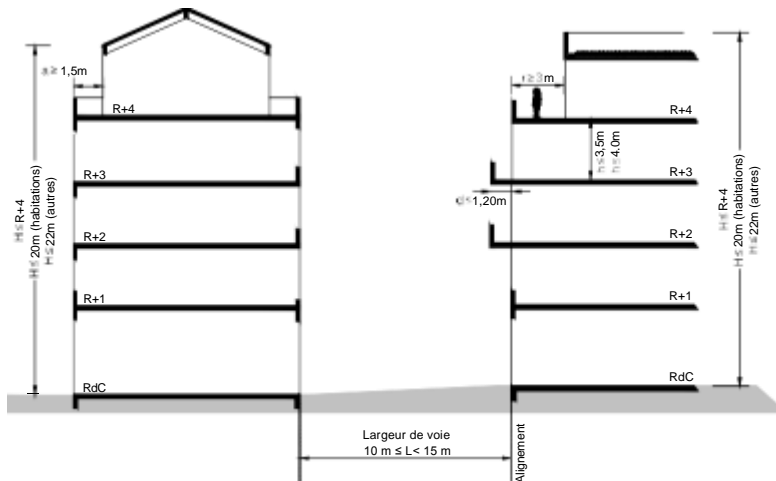
L'obligation du *retrait* au dernier niveau ne s'applique pas pour les opérations le long du passage Saint Clément.

Largeur de voie en mètre	Nombre niveaux maximum	Hauteur maximum autorisée En considérant la destination principale de la construction à édifier		Observations
		Habitation	Autres	
<10m	4N (R+3)	16m	18m	<i>Retrait</i> d'au moins 3m obligatoire au dernier niveau/ plan principal de la <i>façade</i>
10m à <15m	5N (R+4)	20m	22m	<i>Retrait</i> d'au moins 3m obligatoire au dernier niveau/ plan principal de la <i>façade</i>
15m à <20m	6N (R+5)	23m	26m	<i>Retrait</i> d'au moins 3m obligatoire au dernier niveau/ plan principal de la <i>façade</i>
20m à <30m	8N (R+7)	30m	34m	
> ou = 30m	10N (R+9)	37m	35m	



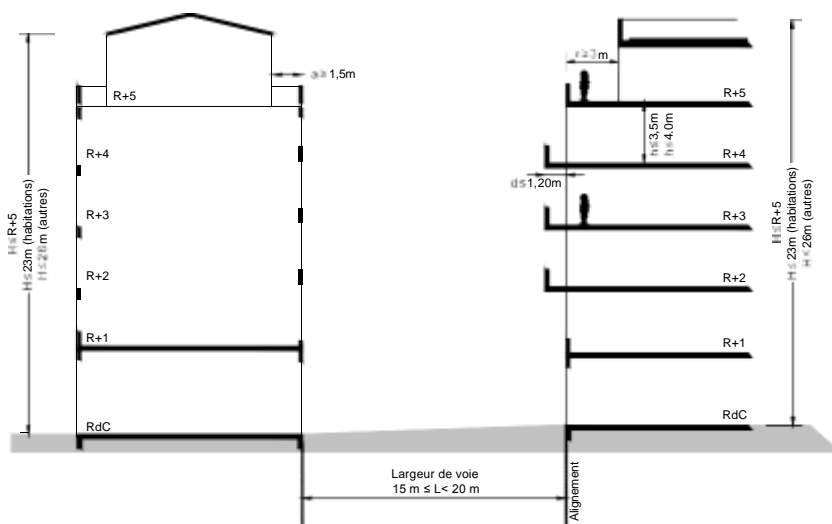
**Hauteur maximale des constructions en bordure d'une voie de largeur inférieure à 10 mètres**

**Legende:**  
H: Hauteur maximale des constructions  
L: Largeur de la voie  
h: hauteur maximale du niveau moyen  
- habitations : 3,50 m de plancher à plancher  
- autres : 4,00 m de plancher à plancher  
r: Retrait minimum de 3,00 m obligatoire au dernier niveau  
a: Recul minimum de 1,50 m en cas d'implantation d'attique au dernier niveau  
d: Débord maximal de 1,20 m autorisé à partir du 3ème niveau (R+2) pour créer des balcons, terrasses, bow-windows ou loggias sur les voies communales et communautaires à condition que le trottoir observe une largeur supérieure ou égale à 1,50 m.



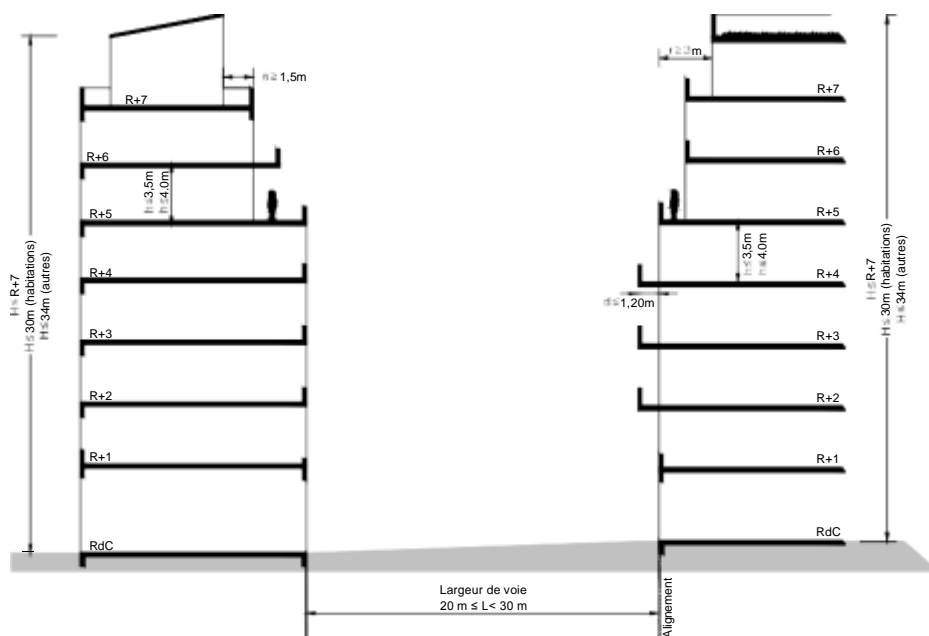
**Hauteur maximale des constructions en bordure d'une voie de largeur égale à 10 mètres et inférieure à 15 mètres**

**Legende:**  
H: Hauteur maximale des constructions  
L: Largeur de la voie  
h: hauteur maximale du niveau moyen  
- habitations : 3,50 m de plancher à plancher  
- autres : 4,00 m de plancher à plancher  
r: Retrait minimum de 3,00 m obligatoire au dernier niveau  
a: Recul minimum de 1,50 m en cas d'implantation d'attique au dernier niveau  
d: Débord maximal de 1,20 m autorisé à partir du 3ème niveau (R+2) pour créer des balcons, terrasses, bow-windows ou loggias sur les voies communales et communautaires à condition que le trottoir observe une largeur supérieure ou égale à 1,50 m.



**Hauteur maximale des constructions en bordure d'une voie de largeur égale à 15 mètres et inférieure à 20 mètres**

**Legende:**  
 H: Hauteur maximale des constructions  
 L: Largeur de la voie  
 h: hauteur maximale du niveau moyen  
 - habitations : 3,50 m de plancher à plancher  
 - autres : 4,00 m de plancher à plancher  
 r: Retrait minimum de 3,00 m obligatoire au dernier niveau  
 a: Recul minimum de 1,50 m en cas d'implantation d'attique au dernier niveau  
 d: Débord maximal de 1,20 m autorisé à partir du 3ème niveau (R+2) pour créer des balcons, terrasses, bow-windows ou loggias sur les voies communales et communautaires à condition que le trottoir observe une largeur supérieure ou égale à 1,50 m.



**Hauteur maximale des constructions en bordure d'une voie de largeur égale à 20 mètres et inférieure à 30 mètres**

**Legende:**  
 H: Hauteur maximale des constructions  
 L: Largeur de la voie  
 h: hauteur maximale du niveau moyen  
 - habitations : 3,50 m de plancher à plancher  
 - autres : 4,00 m de plancher à plancher  
 r: Retrait minimum de 3,00 m obligatoire au dernier niveau  
 a: Recul minimum de 1,50 m en cas d'implantation d'attique au dernier niveau  
 d: Débord maximal de 1,20 m autorisé à partir du 3ème niveau (R+2) pour créer des balcons, terrasses, bow-windows ou loggias sur les voies communales et communautaires à condition que le trottoir observe une largeur supérieure ou égale à 1,50 m.

### 10.2.2 – Dispositions particulières

En cas de *construction* à l'angle de plusieurs *voies* ou emprises publiques, et sur un linéaire maximum de 15 mètres, la hauteur autorisée la plus élevée pourra être atteinte.

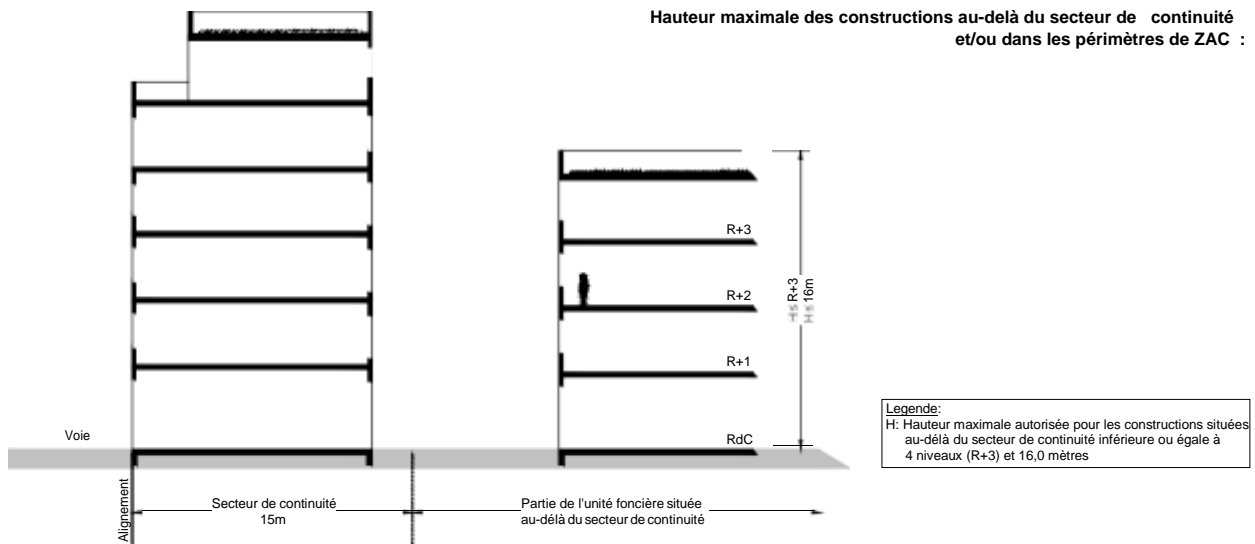
Pour les opérations à destination de bureaux et/ou d'activités, bordant une voie ferrée ou autoroutière la hauteur plafond maximale autorisée sera de R+9 (35 mètres).

### 10.3 - Au-delà du secteur de continuité et/ou en périmètre de ZAC ou de concession d'aménagement (modification suite au jugement du tribunal administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017)

Sauf contre-indication au plan graphique (document F1 plan de zonage général), et dans le respect des dispositions de l'article UTT 7, la hauteur maximale autorisée est de 4 niveaux et 16 mètres.

Cette règle ne s'applique pas quand le bâtiment en deuxième front bâti se trouve en recul des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres. La hauteur maximale autorisée sera celle autorisée dans le cadre de ce règlement sur le premier front bâti.

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



## 10.4 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 joute + 2 niveaux et 6 mètres, tout en respectant les autres dispositions du règlement.

## 10.5 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, 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 UTT 7, UTT 8 et UTT10
- la création de percées visuelles et/ou de *failles*, dans le respect de l'article UTT 6
- le type de matériaux choisis pour la nouvelle *construction*, dans le respect de l'article UTT 11.

## ARTICLE UTT 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 15 m, pour une même *unité foncière*, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant compte des *constructions* voisines et de la forme urbaine de la voie sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduira par l'utilisation d'au moins deux des éléments suivants :

- soit par la création d'un étage en plus sur un maximum de 50% du linéaire de la *façade*, dans le respect des articles UTT 7 et UTT 8.
- soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la *façade*,
- la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements
- la création d'un *retrait*, d'une *césure* ou d'une *faille* conforme aux dispositions de l'article UTT 6.

11.1.2 Des dépassements ponctuels, limités à 3.5m ou à un niveau, pourront être autorisés:

- s'ils facilitent le raccordement avec l'immeuble voisin existant
- s'ils améliorent le fonctionnement écologique de la *construction* à édifier,
- s'ils concernent des éléments techniques (souches, conduits, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, dispositifs liés aux énergies renouvelables, ou tout autre dispositif relatif au développement de la culture en toiture). Dans ce cas, ils seront positionnés avec un *retrait* d'au moins 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* et des accès parking, dont la hauteur ne pourra pas être inférieure à 3 mètres, il sera autorisé :

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

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

## 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 *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 ....

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*.

Les bâtiments bas (Rez-de-chaussée, R+1) devront obligatoirement être couverts par une *toiture en pente*.

La création de *toiture* végétalisée est obligatoire pour les *toitures terrasses*, à l'exception des *toitures* des ouvrages techniques et locaux de stockage.

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

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 techniquement pas possible, ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des *constructions*. L'ensemble de ces *constructions annexes* et *locaux techniques* doit être installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la *façade*.

## 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 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 constituées par des dispositifs de qualité ajourés d'une hauteur maximum de 2.50 m. 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 UTT 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.

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 et 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
- 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 de la nature de l'équipement envisagé.

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 Ce ratio est ramené à 0,5 pour les opérations situées dans le plateau piéton,
- 0.5 place pour le logement locatif social Ce ratio est ramené à 0,3 pour les opérations situées dans le plateau piéton,
- Pour les *extensions* de logements, seule la *surface de plancher créé* est soumise à la réalisation de places de stationnement dans le respect de l'article 12,

### 12.3.2 Hôtel de tourisme

- 1 place par tranche entamée de 10 chambres
- Ce ratio est ramené à 1 place par tranche entamée de 15 chambres si l'opération se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de métro ou de RER.
- Toutes dispositions devront être prises pour que la desserte des hôtels par autocars et taxis ne génère aucune gêne pour la circulation publique.

### 12.3.3 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.

### 12.3.4 Activités et industrie

- 1 place minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* entamée

### 12.3.5 Commerces et 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.

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

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

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	1 place par tranche entamée de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher
CINASPIC	1 place par tranche entamée de 10 utilisateurs de plus de 16 ans et de moins de 60 ans Aucune place ne sera exigée pour les ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure
Etablissements scolaires et établissement publics	établissements scolaires : 1 place pour 12 élèves de moins de 16 ans Autres équipements publics : 1 place pour 10 employés et stationnement visiteurs

## 12.6. 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.

## **ARTICLE UTT 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 UTT 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.

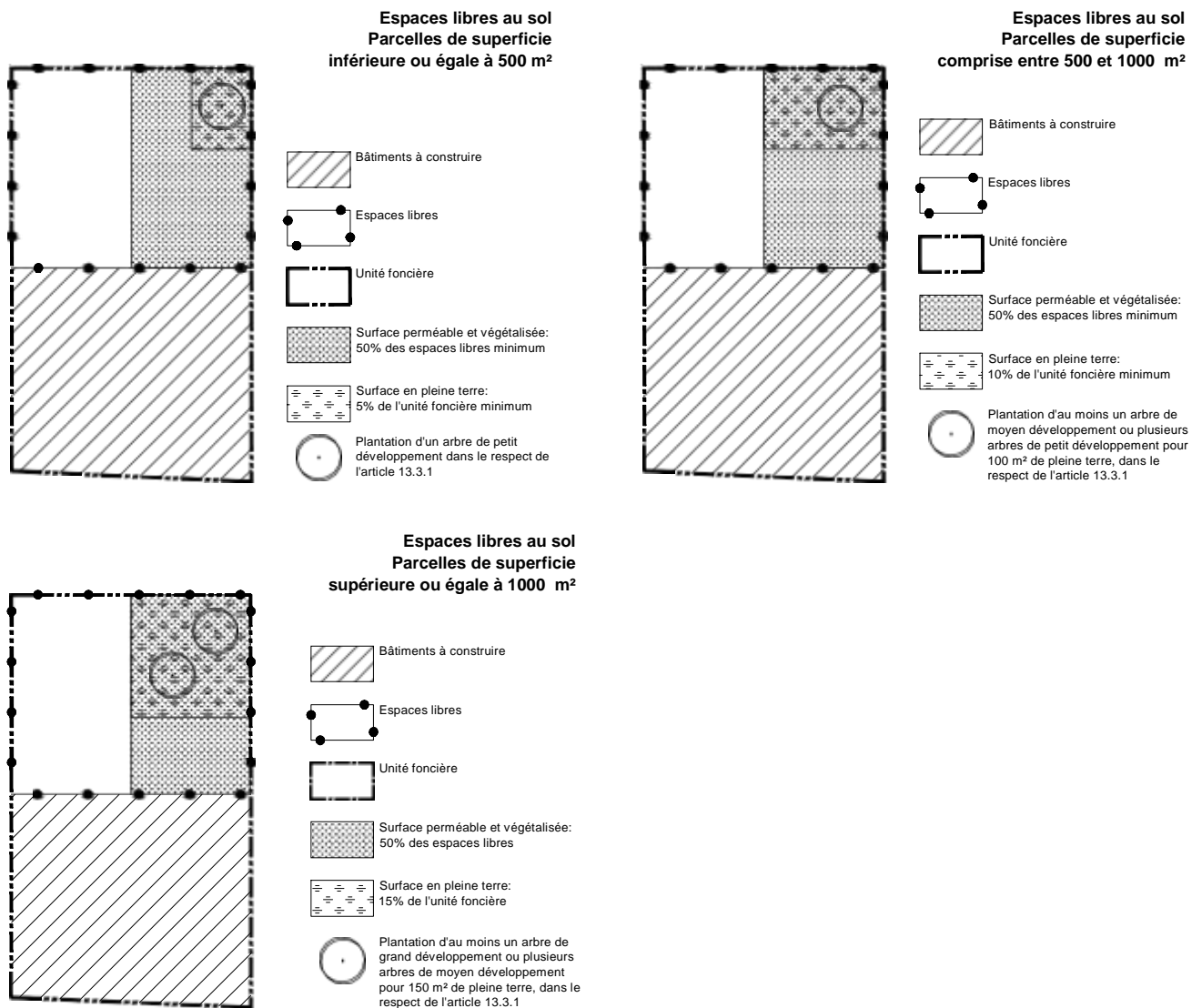
#### **13.2.1. Règles quantitatives**

Pour les parcelles qui ont une surface inférieure ou égale à 500 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 5% de la surface de l'unité foncière.

Pour les parcelles qui ont une surface comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 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 UTT 13.3.  
Le pourcentage de *pleine terre* doit au moins être égal à 10% de la surface de *l'unité foncière*.

Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 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 UTT 13.3.  
Le pourcentage de *pleine terre* doit au moins être égal à 15% de la surface de *l'unité foncière*.





### 13.2.2. Exceptions

Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas :

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

Un ration 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 UTT 13 s'appliquent.
- 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 UTT 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 500 m, il sera planté un arbre de petit développement

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

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

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

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

#### **13.4.1 La végétalisation des toitures terrasses non privatives:**

Au minimum 30% de la surface de la *toiture-terrasse* devra être végétalisée soit en bac soit directement sur la toiture. 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 *terrasses* 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 70% de la surface à végétaliser.

La végétalisation extensive ne devra pas dépasser 30% 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 réparation de l'étanchéité par tranche.

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

#### **13.4.2 La végétalisation des toitures terrasses privatives :**

30% de la superficie de la *toiture-terrasse* devra être végétalisée par bac,

Les *toitures terrasses* plantées privatives comporteront au moins 0.5 mètre d'épaisseur de terre végétale.

### **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 UTT 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **ARTICLE UTT 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 UTT 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.