

# Saint Denis



## Dispositions réglementaires Secteur UEM- Urbaine Economique Mixte *Modifié le 18 décembre 2018 (modification n°4 du PLU)*

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

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

*Opposable le 04/01/2019*

*Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis*

## TITRE 2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 4 – Zone UEM

#### DESCRIPTION DE LA ZONE URBAINE ECONOMIQUE MIXTE – UEM

Ce secteur du PLU couvre des parties de territoire qui sont destinées à accueillir principalement des activités économiques, mais où les opérations de bureaux ne sont pas interdites. Il s'agit ici de poursuivre le développement de zones d'emplois comprenant une grande diversité, une grande mixité des *constructions* autorisées.

Les bâtiments peuvent avoir une hauteur importante ainsi qu'une densité forte.

Les *CINASPIC* sont autorisés dans l'ensemble du secteur UEM.

Dans ce secteur les *constructions* à destination d'habitation sont interdites, sauf si elles sont liées directement au fonctionnement du bâtiment à édifier.

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

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

- Les *constructions* à destination exclusive d'entrepôt,
- Les *constructions* à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions par l'article UEM 2,
- Les *constructions* à usage de bureaux, à l'exception de celles autorisées sous conditions par l'article UEM 2,
- Les *constructions* ou installations destinées aux activités industrielles nuisantes,
- 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,

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

- 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 UEM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

- Les *constructions* à usage de bureaux lorsqu'elles sont liées au fonctionnement de l'immeuble à édifier. La surface de bureaux totale à créer ne devra pas dépasser 65% de la *surface de plancher* totale,
- 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 à l'article UEM 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,
- Les *constructions* à usage d'habitation uniquement si elles sont liées au fonctionnement de l'immeuble à édifier.
- La création, l'extension ou la modification des *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* à condition : 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, ou que la nécessité de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ; et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage (nuisances (livraisons, bruits...), incendie, explosion).
- Les *constructions* et installations techniques nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur et de production de froid, 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 UEM 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 UEM 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.

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

## **3.1 – Desserte**

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

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

### **3.1.1 – Conditions de desserte**

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

### **3.1.2 – Voie nouvelle**

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

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

## **3.2 – Accès**

### **3.2.1 - Caractéristiques des accès**

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

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

### **3.2.2 – Nombre d'accès**

Le nombre d'*accès* sur *voie* 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 UEM 3.1 et UEM 3.2.

## **ARTICLE UEM 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.

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

*Opposable le 04/01/2019*

*Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis*

## 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. 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 *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 »,

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

*Opposable le 04/01/2019*

*Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis*

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
- 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> en plus 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.

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 UEM 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet

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

### 6.1. - Champ d'application

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

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

Toutefois s'il existe, au plan graphique, une *marge de reculement*, cette dernière sera inconstructible.

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

### 6.2. – Constructions existantes

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

La *construction* ait été édiée 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.

### 6.3. 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, peuvent être admises 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'un 1 niveau (R) pourront être mises en place pour la création d'une entrée d'immeuble dans le respect des dispositions de l'article UEM 11.

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 UEM 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.

### 6.4 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.

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

Concernant 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.

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

Pour l'ensemble des constructions possédant des balcons, la distance minimale se calcule à partir de la baie, 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, 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.

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.

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

Seules les façades exemptes de vue d'une construction peuvent être édifiées en limite séparative

#### ***7.1.1 Pour les opérations à usage autre que d'activités :***

7.1.1.1. Pour les *constructions* comportant des *baies*, une distance minimale de 6 m devra être respectée tout en appliquant la règle  $L=H/5$  dans le respect de l'article UEM.10.

7.1.1.2. En cas de *pignon* ou d'*hébergement* aveugle, une distance minimale de 3 m devra être respectée, dans le respect de l'article UEM 10.

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

#### ***7.1.2 Pour les opérations à usage d'activités :***

7.1.2.1. Pour les *constructions* comportant des *baies*, une distance minimale de 4 m devra être respectée tout en appliquant la règle  $L=H/5$  dans le respect de l'article UEM 10.

7.1.2.2. En cas de *pignon* ou d'*hébergement* aveugle, une distance minimale de 2.50 m devra être respectée, dans le respect de l'article UEM 10.

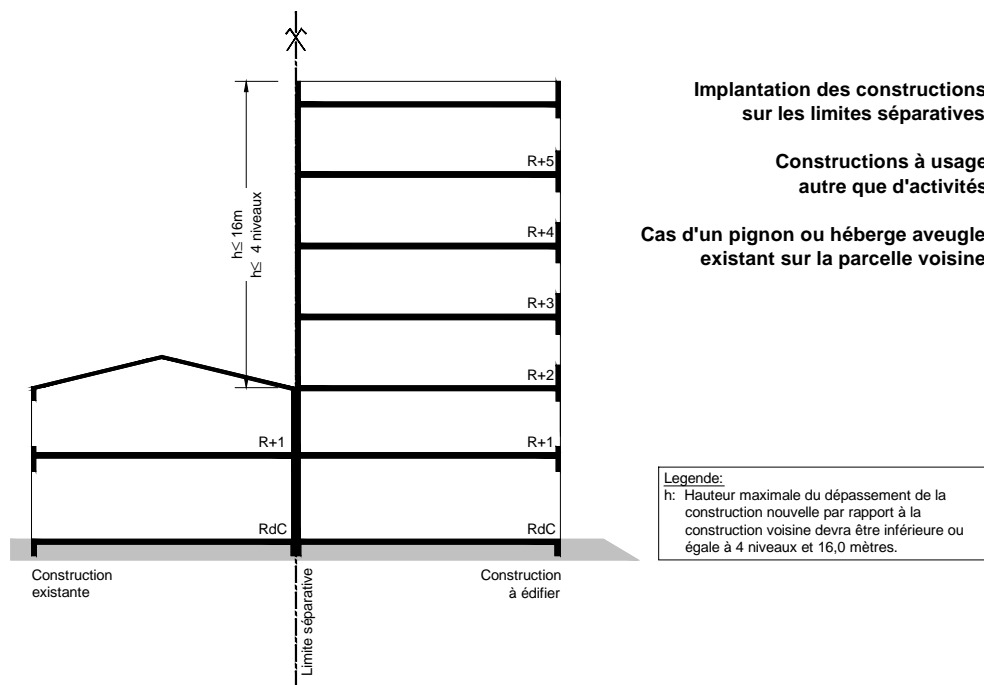
Ces dispositions ne s'appliquent pas s'il s'agit de *pignons* ou *héberges* de *constructions annexes* (garage, dépendance, cabanon...).



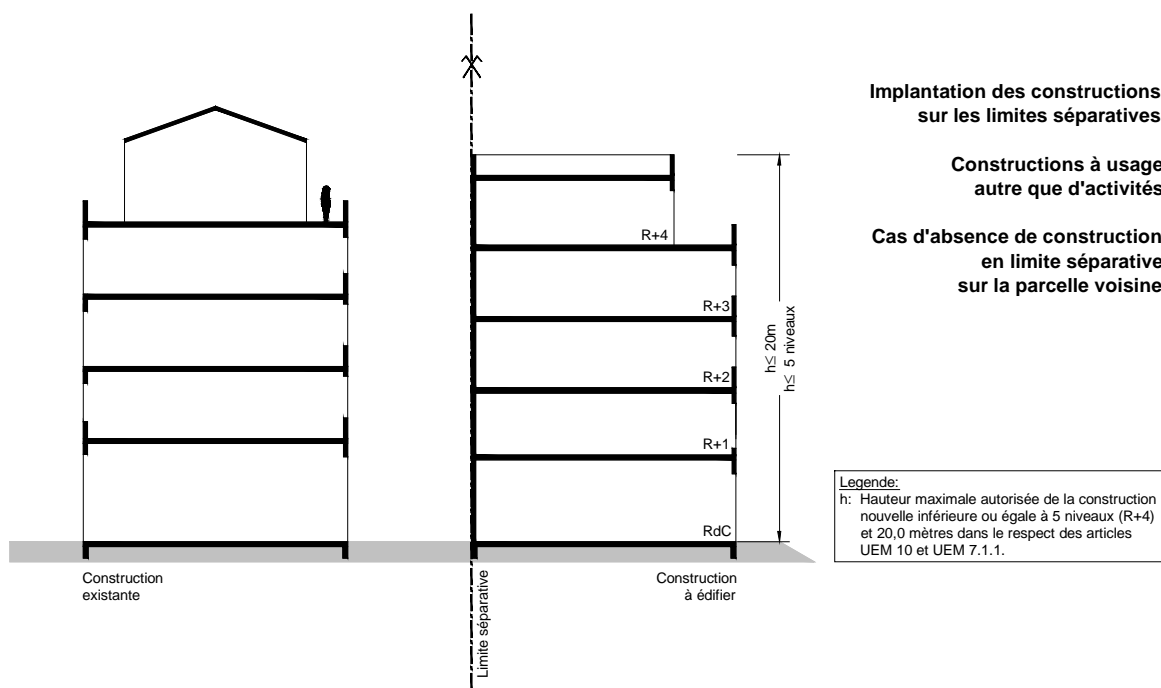
## 7.2. Construction sur les limites séparatives :

### 7.2.1 Pour les opérations à usage autre que d'activités :

7.2.1.1. 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 UEM 10. Un dépassement de 4 niveaux et 16 mètres maximum par rapport à la *construction* voisine sera accepté.



7.2.1.2. En cas d'absence de *construction* en *limite séparative* sur la parcelle voisine, la hauteur de la *construction* à édifier ne devra pas dépasser 5 niveaux et 20 mètres. La *hauteur maximale* pourra ensuite être atteinte dans le respect de l'article UEM 10 et UEM 7.1.1.



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

Opposable le 04/01/2019

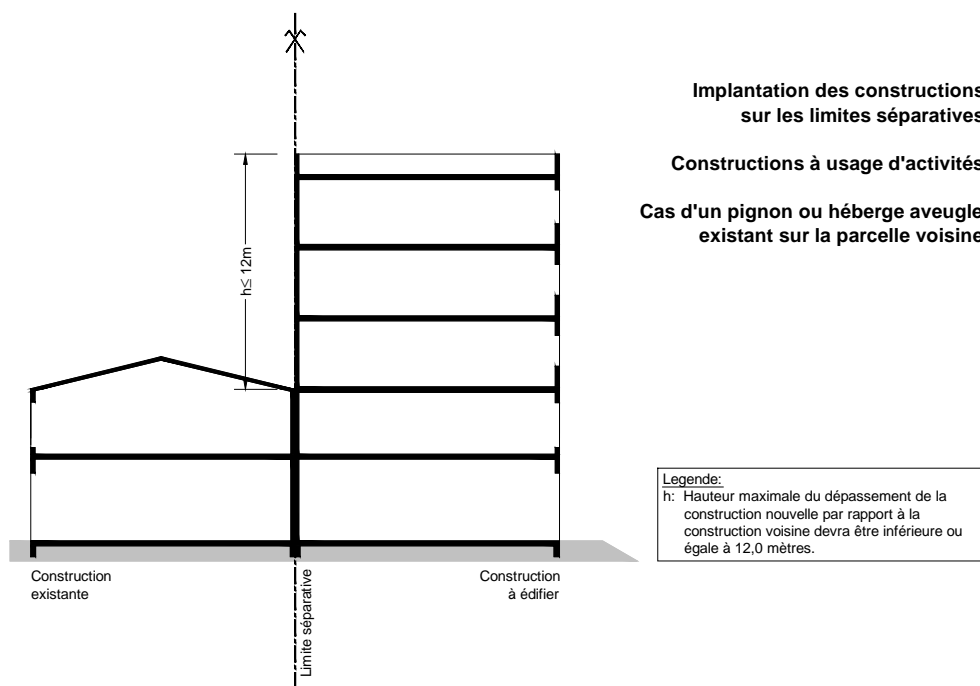
Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

7.2.1.3 Les alinéas 7.2.1.1 et 7.2.1.2 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 UEM 10.

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

### 7.2.2 Pour les opérations à usage d'activités :

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 UEM 10. Un dépassement de 12 mètres maximum, par rapport à la *construction* voisine sera accepté.



Ces dispositions 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 UEM 10.

Ces dispositions ne s'appliquent pas s'il s'agit de *pignons* ou *héberges* aveugles des *constructions annexes* (garage, cabanon, dépendance) et d'entrepôts de stockage.

## 7.3 - Constructions existantes

Sont autorisés l'*extension* jusqu'à 200 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.

La création de vue sur une façade en limite séparative est interdite.

## 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.

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

#### 7.4.1 La servitude non aedificandi

Cette servitude de *cour commune* permet de ne pas respecter les distances imposées par l'article UEM 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 UEM 8 et UEM 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 UEM 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, 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.

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. Pour les constructions à usage autre que d'activités :

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

- 8-1.1** Jusqu'au 7<sup>ème</sup> niveau inclus (R+6), les *constructions* comportant des *baies* devront observer un recul minimum de 8 mètres, tout en respectant  $L=H/3$ .
- 8-1.2** A partir du 8<sup>ème</sup> niveau (R+7), les *constructions* comportant des *baies* devront observer un *retrait* supplémentaire de 3 mètres par rapport au plan de la *façade* tout en respectant  $L=H/3$ .
- 8-1.3** Si l'une des *constructions* en vis-à-vis comporte des *baies* donnant sur toute ou partie d'une *façade*, un *pignon* ou *héberge* aveugle, elle devra respecter une distance minimum de 5 m par rapport à cette *façade* aveugle.
- 8-1.4** Si deux *constructions* n'ont pas de vues, elles devront :

Soit respecter une distance minimale de 3 mètres,

Soit s'accoler l'une sur l'autre.

- 8-1.5** Pour les *constructions annexes* de type garage, cabanon, atelier, dépendance, une distance minimale de 3m devra être respectée.

#### 8.2. Pour les constructions à usage d'activités

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

- 8.2.1** Les *constructions* comportant des *baies* devront observer un recul minimum de 6 mètres, tout en respectant  $L=H/3$

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

**8.2.2** Si l'une des *constructions* en vis-à-vis comporte des *baies* donnant sur toute ou partie d'une *façade*, un *pignon* ou *hébergement* aveugle, elle devra respecter une distance minimum de 5 m par rapport à cette *façade* aveugle.

**8.2.3** Si deux *constructions* n'ont pas de vues, elles devront :

Soit respecter une distance de 3 mètres,

Soit s'accoler l'une sur l'autre.

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

### **8.3 - Constructions existantes**

Sont autorisés l'*extension* jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ou l'aménagement des *constructions* qui ne respecteraient pas les règles de l'article UEM 8 à condition que la *construction* ait été édiée antérieurement à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE UEM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

## **ARTICLE UEM 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.

### **10.2. Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve des dispositions de l'article UEM 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 comme les capteurs d'énergie solaire ainsi que les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés,

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

### **10.3 Normes de hauteur :**

Sauf indication au plan graphique (document F1 plan de zonage général), la *hauteur maximale* autorisée le long des *voies* et emprises publiques existantes est de :

#### **10.3.1 Pour les constructions à usage autre que d'activités :**

25 mètres pour les *voies* inférieures à 20 mètres de large

35 mètres pour les *voies* à partir de 20 mètres de large

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

#### **10.3.2 Pour les constructions à usage d'activités :**

Sauf indication au plan graphique, la *hauteur maximale* autorisée est de 20 mètres.

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

### **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 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 UEM 7, UEM 8 et UEM10
- la création de percées visuelles et/ou de *failles*, dans le respect de l'article UEM 6
- le type de matériaux choisis pour la nouvelle *construction*, dans le respect de l'article UEM 11.

#### **10.4.3 Au-delà du premier front bâti**

Au-delà du premier front bâti, et sauf indication contraire au plan graphique (document F1 plan de zonage général), la hauteur maximale autorisée sera égale à celle réalisée sur rue moins 1 niveau et 3 mètres, tout en respectant les dispositions de l'article UE 7.

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 pourra être atteinte.

## ARTICLE UEM 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. Retraits

Des *retraits* d'une profondeur comprise entre 10 centimètres et 10 mètres pourront être autorisés, sans excéder 30% de la surface totale de la *façade*.

### 11.2 Rythme

11.2.1 En cas de linéaire supérieur ou égal à 25 m, pour une même *unité foncière*, le long des *voies* ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15m, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant compte des *constructions* voisines et de la forme urbaine de la *voie* ou de l'emprise ou espace public 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 UEM 7 et UEM 8.
- ⇒ soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la *façade*,
- ⇒ soit par la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements
- ⇒ soit par la création d'un *retrait*, d'une *césure*, *faille*, *saillies* conformes aux dispositions des articles UEM 6 et UEM8.

11.2.2 Des dépassements ponctuels, limités à 3m 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

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

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*.

### 11.3 Entrée d'immeuble

Les accès aux bâtiments à édifier seront traités avec soin.

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

### 11.4 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.

#### 11.4.1. 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.

#### 11.4.2. Façade aveugle

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

### 11.5. 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* à l'exception des *toitures* des ouvrages techniques et des locaux de stockage.

Un accès à ces espaces végétalisés devra être prévu pour les usagers de la construction

L'aménagement de ces *toitures* végétalisées devra respecter l'article UEM 13.

Les acrotères et garde-corps devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Pour tout acrotère ou garde-corps plein d'une hauteur supérieure à 80cm, le dispositif prévu par l'article UEM 13.4 devra être mise en place

## **11.6. 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 doit être installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la *façade*.

## **11.7. 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 de ces *locaux techniques* doit être installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la *façade*.

## **11.8. Clôtures**

### ***11.8.1. Clôture sur voies ou emprises publiques existantes ou à créer ou dans les marges de recul***

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

Si l'opération nécessite des *clôtures* sur rue elles devront respecter les règles ci-dessous.

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 depuis le domaine public.

### ***11.8.2. 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.

### ***11.8.3 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 :

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

*Opposable le 04/01/2019*

*Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis*



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.

## **11.9. Portail et portillon**

Tout portail ou portillon devra être constitué de matériaux pérennes et devra s'accorder avec les clôtures érigées ou projetées sur la parcelle.

La hauteur maximale du portail ou du portillon ne doit pas dépasser celle des clôtures existantes ou projetées sur la parcelle.

La partie pleine du portail ou du portillon ne doit pas dépasser 80% de la hauteur totale du portail.

Pour l'installation ou le remplacement d'un portillon, seuls les poteaux permettant son installation pourront être pleins sur toute la hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur du portail de plus de 20 cm.

## **ARTICLE UEM 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.

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

*Opposable le 04/01/2019*

*Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis*

## **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 NFP91-201.

## **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 Hébergement hôtelier**

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.

### **12.3.2 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.

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

*Opposable le 04/01/2019*

*Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis*

### **12.3.3 Activités et industrie**

1 place minimum par tranche de 500 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* entamée

Ce ratio est ramené à 1 place minimum par tranche de 600 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* entamée si l'opération se situe dans un rayon de 300 mètres autour d'une station de métro ou de RER (document F5 plan des périmètres de réduction des obligations de stationnement pour les opérations de bureaux ou activités et industries).

### **12.3.4 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.

### **12.3.5 CINASPIC**

Au minimum 1 place par équipement. Le nombre de places 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

### **12.3.6 Habitation**

0.7 place par logement

## **12.4. 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 (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	1 place par tranche entamée de 10 employés. Pour les utilisateurs, au minimum une place sera exigée et le nombre de place par opération sera déterminé par les besoins de l'opération, de son

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

Etablissements scolaires et équipements publics	fonctionnement, du type de population accueillie et de la localisation des transports en communs  Aucune place ne sera exigée pour les ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure  Etablissements scolaires : 1 place pour 12 élèves  Autres équipements publics : 1 place pour 10 employés et stationnement visiteurs
---	---

## 12.5 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 importants repérés à l'étude patrimoine, il ne sera pas demandé de stationnement.

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

Les obligations en matière d'*espaces libres* et celles en matière 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.

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

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 UEM 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>, 30% des *espaces libres* résultant de la *construction* à édifier devront être perméables et végétalisés.

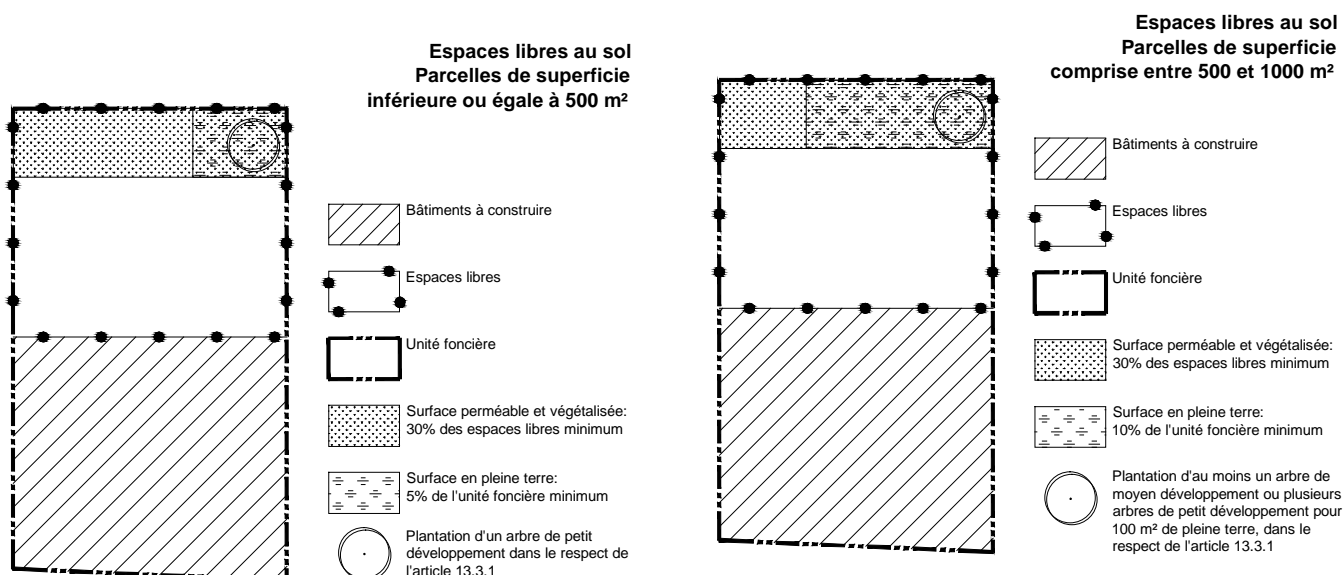
Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 5% de la surface de l'unité foncière.

Pour les parcelles qui ont une surface comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, 30% 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 UEM 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>, 30% 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 UEM 13.3.

Le pourcentage de *pleine terre* doit au moins être égal à 15% de la surface de l'unité foncière.

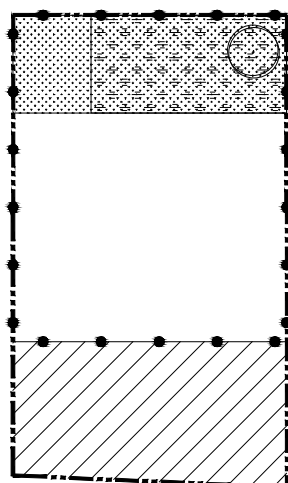








Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2015

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

### Espaces libres au sol Parcelles de superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>



-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:  
30% des espaces libres
-  Surface en pleine terre:  
15% de l'unité foncière
-  Plantation d'au moins un arbre de grand développement ou plusieurs arbres de moyen développement pour 150 m<sup>2</sup> de pleine terre, dans le respect de l'article 13.3.1

### 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 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 UEM 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.

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

Opposable le 04/01/2019

Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis

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<sup>2</sup>, il sera demandé la plantation d'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 150m<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.

Au minimum 30% de la surface de la *toiture-terrasse* devra être végétalisée. La végétalisation devra respecter a minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.

Ce minimum s'applique sur l'ensemble des *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.

Il sera utilisé des revêtements d'étanchéité visant à minimiser au maximum leur impact écologique dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures végétalisées. Afin de préserver l'écosystème de la toiture à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche

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

Lorsqu'un acrotère ou garde-corps plein dispose d'une hauteur supérieure à 80cm, des bacs devront être installés, à proximité, et plantés avec des plantes tombantes (de type glycines) afin d'assurer l'habillage dudit acrotère ou garde-corps

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

Sans objet

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

*Opposable le 04/01/2019*

*Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis*

## ARTICLE UEM 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 UEM 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.

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

*Opposable le 04/01/2019*

*Modifié le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Territorial approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Denis*