



Dispositions réglementaires Secteur UVM – Urbaine verte et minérale –

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 8 – Zone UVM

DESCRIPTION DE LA ZONE URBAINE VERTE ET MINERALE – UVM -

La zone urbaine verte et minérale correspond aux parties du territoire de la ville faiblement urbanisées dont les fonctions écologiques, paysagères, récréatives, sportives ou culturelles doivent être préservées et mises en valeur. Elle regroupe également les espaces minéraux structurants et ouverts sur la ville.

La Zone UVM comprend :

- les parcs, jardins, espaces verts publics et les cimetières,
- les espaces consacrés à la détente, aux loisirs ainsi qu'aux sports,
- les parcs, jardins, espaces verts privés au titre de leur qualité paysagère remarquable,
- les jardins collectifs et familiaux et les maraichages.
- Les places publiques minérales structurantes (place des droits de l'homme, place du 8 mai 1945, place aux étoiles...)

Ces espaces sont situés dans tous les quartiers de la commune. Ils peuvent faire l'objet de *constructions* de faible importance en lien direct avec l'usage de l'espace considéré.

Quatre protections particulières sont régies par le règlement de ce secteur et sont indiquées au plan graphique :

- EPP, espace paysager à protéger → L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Ces espaces sont constitués principalement par, des jardins et parcs publics, existants ou à créer, de jardins privés au titre de leur qualité paysagère remarquable (jardin de la Banque de France, une partie de celui de l'école JBS, une partie de celui de l'école de la Légion d'honneur ...), des espaces publics extérieurs non communaux (couverture de l'autoroute A1, talus autoroutiers, une partie des forts, les cimetières).
- EBC, espace boisé classé → L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces espaces se situent, sur le parc de la Courneuve, une partie des jardins des écoles de la légion d'honneur et de JBS, le jardin situé au nord des EMGP le long de l'avenue du Président Wilson.
- UVMc → Urbaine verte cultivée. Ces espaces sont constitués des terrains cultivés et situés, le long de la façade sud du fort de l'est, à l'angle de l'avenue Francis de Pressensé et de l'avenue du Stade de France.
- UVMt → Urbaine Verte dans la ZAC des Tartres.
- UVMs → Urbaine Verte dédiée aux Sports et Loisirs, pour un futur Parc à proximité du Canal.

ARTICLE UVM 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les *constructions*, installations, occupations et utilisations du sol non visées à l'article UVM2,

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

- Sont interdites les *extensions* des *constructions* existantes au 1^{er} janvier 2016 qui ne respecteraient pas les règles du présent règlement, à l'exception de celles autorisées à l'article UVM2.

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

- Les commerces, d'une surface de plancher de maximum 80 m², et dont l'activité est en adéquation avec l'usage de l'espace considéré ;
- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) dont l'activité est en adéquation avec l'usage de l'espace considéré.
- Dans le secteur UVMt, les *constructions* à *destination* de commerce et les *CINASPIC*, liées au caractère de la zone et permettant d'assurer les usages de loisirs et de détente, d'une *surface de plancher* maximale à 150m²,
- Dans le secteur UVMt, les *extensions* sont autorisées lorsqu'elles représentent au maximum 20% de la surface construite existante.
- Dans le sous-secteur UVMc, les *constructions* sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles, maraichères,
- Les *constructions*, installations et ouvrages à condition qu'elles permettent l'exercice d'activités compatibles avec le caractère vert et paysager de la zone ou qui participent à son animation
- Les *constructions* à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des espaces, *constructions*, installations ou ouvrages situés dans la zone
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, *constructions*, installations ou ouvrages situés dans la zone.
- Dans le sous-secteur UVMs, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs.
- 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 UVM 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.

- Les construction et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express

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

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

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

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement communautaire et le zonage pluvial

Pour les eaux de voirie et de stationnement, une réduction efficace des hydrocarbures véhiculés par les eaux de ruissellement consiste à créer des conditions favorables à leur décantation et à leur filtration. Ainsi, les eaux de stationnement à ciel ouvert et de voiries subiront un traitement par décantation et dépollution avant filtration par l'intermédiaire de procédés alternatifs.

4.2.3 Sous-secteur UVMt

A la parcelle, sont interdits le stockage des eaux pluviales en ouvrage enterré ainsi que les ouvrages d'infiltrations.

Le débit de rejet au réseau public est de 1l/s/ha.

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.

Les séparateurs à hydrocarbures sont interdits.

4.3 Collecte des déchets

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

Les bâtiments, locaux ou installations doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils ont généré. Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés aux rez-de-chaussée dans les constructions.

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

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

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

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 tel raccordement, il ne sera pas nécessaire de prévoir de local de stockage des déchets ménagers mais il faudra prévoir un local pour les encombrants d'une surface minimale de 5 m² de *surface de plancher*.

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

ARTICLE UVM 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet

ARTICLE UVM 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 (document F1 plan de zonage général), une *marge de reculement*, cette dernière sera inconstructible.

Dans le secteur UVMt, les *constructions* autorisées doivent s'implanter à l'*alignement* des *voies* piétonnes existantes ou à créer.

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

6.2. – Constructions existantes

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

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

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

6.3. – Saillies

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

Des *saillies* d'une profondeur maximale d'1,20 m sont autorisées à partir du 3^{ème} 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 UVM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article UVM 7 s'appliquent sans préjudice des mesures de protection applicables aux *Espaces Boisés Classés* conformément aux articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

7.1 – Dispositions générales :

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

- La distance des bâtiments comportant des *baies* devra respecter un recul minimum de 6 mètres dans le respect de l'article UVM 10.
- En cas de pignon ou d'héberge aveugle une distance minimale de 4 m devra être respectée dans le respect de l'article UVM 10.
- S'il existe sur la parcelle voisine, des *pignons* ou *héberges* aveugles en limite de propriété, la *construction* nouvelle devra s'implanter sur ceux-ci dans le respect de l'article UVM 10.
- Pour les constructions édifiées le long du canal, la distance minimale est de 1.90 m quelque que soit la nature de la baie.

7.2 – CINASPIC nécessaires au projet du Grand Paris Express :

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum

7.3. – Constructions existantes

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

- La *construction* ait été édifée antérieurement à la date du 1^{er} janvier 2016,
- Que les modifications apportées respectent la sécurité incendie et l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite,

- Que les modifications apportées n'aggravent pas la situation de la *construction* au regard du présent règlement.
- La création de vue sur une façade en limite séparative est interdite.

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

8.1. Dispositions générales

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

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

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

ARTICLE UVM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1.- Dispositions générales

L'*emprise au sol* des *constructions* ne pourra pas excéder :

- 10% pour les *unités foncières* de moins de 500 m²
- 5% pour les *unités foncières* comprises entre 500 m² et 1 000 m²,
- 2% pour les *unités foncières* supérieures à 1 000 m².

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires au développement des réseaux de transport public, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100%.

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

9.2 Sous-secteur UVMt

- L'*emprise au sol* des *constructions* ne doit pas excéder 150m².
- L'*emprise au sol* de la totalité des *constructions* ne peut excéder 5% de la surface totale de la zone UVMt.
- Les *extensions* des *constructions* existantes sont autorisées sur une surface maximum de 20% de a surface construite existante.

9.3 Sous-secteur UVMs

- L'*emprise au sol* de la totalité des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale de la zone UVMs.

9.4 CINASPIC nécessaires au projet du Grand Paris Express

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express, le coefficient d'*emprise au sol* n'est pas réglementé.

ARTICLE UVM 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,
- à défaut, du sol aménagé.

10.1.2 Champ d'application

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

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1 Dispositions générales

Sauf indication au plan graphique (document F1 plan de zonage général), la *hauteur maximale* autorisée des futures *constructions* est limitée à 6 mètres.

10.2.2 Sous-secteur UVMt

Sauf indication au plan graphique (document F1 plan de zonage général), la hauteur maximale autorisée est de 4.5 mètres à l'*égout du toit* et 6.5 mètres au *faitage*.

10.2.3 Sous-secteur UVMs

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 20 m.

10.3 Contiguïté avec une parcelle sur laquelle est situé un bâtiment repéré à l'étude patrimoine

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

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

- le gabarit et le rythme de la future *construction*, dans le respect des articles UVM 7, UVM 8 et UVM10
- la création de percées visuelles et/ou de *failles*, dans le respect de l'article UVM 6
- le type de matériaux choisis pour la nouvelle *construction*, dans le respect de l'article UVM 11.

ARTICLE UVM 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.

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

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 14m une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant compte des *constructions* voisines et de leur forme. Cette rupture se traduira par l'utilisation :

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

11.1.2 Des dépassements ponctuels, limités à 2m 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 Façade

Une attention toute particulière sera portée à l'intégration des *constructions* nouvelles et *extensions* à l'environnement bâti existant.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les *façades* et *pignons* des *constructions*, ni sur les *clôtures*.

Les *façades* ou parties de *façades* en *retrait* sont à traiter en harmonie avec les *façades* donnant sur la *voie* publique.

A l'occasion d'une réhabilitation, d'une reconversion ou d'un ravalement de bâtiments existants présentant un intérêt architectural, et repéré à l'étude patrimoine, il pourra être demandé de préserver tout élément participant à l'identité architecturale de la construction (corniches, volets, garde-corps...).

En cas de rez-de-chaussée surélevé, le soubassement devra être traité qualitativement en harmonie avec les matériaux utilisés pour la *façade principale* du bâtiment.

11.2.1. 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.

11.2.2. 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

11.3. Toiture

Un soin particulier devra être apporté au traitement des *toitures* qui participent, au même titre que les *façades*, à la qualité esthétique des constructions.

La création de *toiture* végétalisée est obligatoire pour les *toitures terrasses*. Un accès à ces espaces végétalisés devra être prévu pour les usagers de la construction. L'aménagement de ces *toitures* végétalisées devra respecter l'article UVM 13.3.

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 UVM 13.3 devra être mise en place

11.4. Installations techniques

Les antennes paraboliques et les installations de télécommunication implantées en *toiture*, doivent être intégrées à la *construction* et à son environnement par tout moyen adapté afin d'en réduire l'impact visuel depuis la *voie* publique (accolement à la *façade*, couleur, habillage etc).

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) ainsi que les dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable (éolienne horizontale...) doivent s'intégrer de façon harmonieuse à la *construction*.

11.5. Constructions annexes et locaux techniques en toiture

Les ouvrages techniques en superstructure seront traités avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la *construction* principale.

Ils seront intégrés à la *construction* et feront partie de la composition d'ensemble. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des *constructions*.

11.6. Clôtures

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

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

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

11.7. 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.

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

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

12.1. Généralités

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

Le nombre de place par construction sera déterminé en fonction des besoins, de son fonctionnement, du type de population accueillie et de la localisation des transports en communs.

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

1 place = 1,2 m² (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 utilisables). Ces locaux devront avoir une surface minimum de 3M².

Logement	1p/logt
Commerces	1p/tranche entamée de 50 m ² 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 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 publics	1 place pour 10 employés et stationnement visiteurs.

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

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

13.1 Principes généraux et définitions

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

Les *espaces libres* devront, en partie, être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de permettre ainsi le ruissellement des eaux pluviales.

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

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

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

13.2 Obligations en matière de plantations au sol

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à création des accès nécessaires.

Il sera demandé la plantation d'un arbre pour un arbre abattu, excepté lorsqu'une impossibilité technique de planter des arbres est démontrée. Cette obligation de plantation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au développement des réseaux de transport public.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique, les règles de plantations d'arbres peuvent être adaptées.

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

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

13.3 Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse

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

- Au minimum 70% de la surface de la *toiture terrasse* devra être végétalisée. La végétalisation devra respecter à minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-

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

vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.

- Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau.
- La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur.
- La végétalisation sera semi-intensive sur au moins 90% de la surface à végétaliser.
- La végétalisation extensive ne devra pas dépasser 10% de la surface à végétaliser.
- 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 50 m² de *toiture* végétalisée.
- 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

13.4 Obligations en matière d'espace libre au sol

Dans le sous-secteur UVMs, 50% de l'unité foncière sera constituée par des espaces de pleine terre (2 m de profondeur minimum).

ARTICLE UVM 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UVM 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 UVM 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