



4-1-2-2

REGLEMENT ECRIT

> REGLEMENTS DES ZONES UP – SECTEUR DES TARTRES SUD A PIERREFITTE-SUR- SEINE, SAINT DENIS et STAINS

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT plaine commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



RAPPELS

Les définitions et dispositions communes prévues dans la Partie 1 du règlement du PLUi (« Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ») ne sont pas applicables dans les zones UP (UP1, UP2, UP3...), à l'exception :

- des dispositions graphiques figurant au plan de zonage, qui peuvent compléter les règles ci-dessous ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer. Les modalités d'application de ces dispositions graphiques peuvent le cas échéant être précisées dans le présent règlement de zone, par dérogation à la partie 1 du règlement ;
- des dispositions règlementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4-2-4 du règlement graphique du PLUi) ;
- des éventuelles autres dispositions de la partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue dans le présent règlement de zone UP.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.

La zone UP20 correspond aux secteurs du projet d'aménagement des Tartres Sud destinés à accueillir une nouvelle urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs :

- le secteur UP20a correspondant au secteur de projet entre l'avenue Stalingrad et les rues Rosa Bonheur (Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine) et Wangari Muta-Maathai (Stains) ;
- le secteur UP20b, correspondant aux autres secteurs de projets sur les communes de Pierrefitte-sur-Seine et de Stains.

SOMMAIRE

CHAPITRE 0 - DEFINITIONS	6
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	19
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	19
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	20
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	21
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	21
2.1.1 - Règle générale.....	21
2.1.2 - Césures, failles.....	21
2.1.3 - Saillies.....	21
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	22
2.2.1 - Règle générale.....	22
2.2.2 - Règle alternative constructions existantes	22
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	22
2.3.1 - Règle générale.....	23
2.3.2 - Règle alternative - constructions existantes	23
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	23
2.5 - Hauteur des constructions	23
2.5.1 - Règle générale.....	23
2.5.2 - Modalités de calcul.....	23
2.5.3 - Bonus de constructibilité	24
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	24
3.1 - Principes généraux et définitions.....	24
3.2 - Obligations en matière de plantations au sol.....	26
3.3 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse	27
3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface	27
3.5 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	27

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	28
4.1 - Dispositions générales.....	28
4.2 - Principes d'épannelage.....	29
4.3 - Rythme.....	29
4.4 - Entrée principale des constructions.....	30
4.5 - Façade.....	30
4.6 - Prolongements extérieurs.....	31
4.7 - Garde-corps.....	31
4.8 - Toiture.....	31
4.9 - Installations techniques.....	31
4.10 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture.....	32
4.11 - Clôtures.....	32
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT.....	33
5.1 - Déplacements.....	33
5.2 - Stationnement.....	33
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	38
6.1 - Desserte par les réseaux.....	38
6.2 - Assainissement.....	38
6.3 - Collecte des déchets.....	38

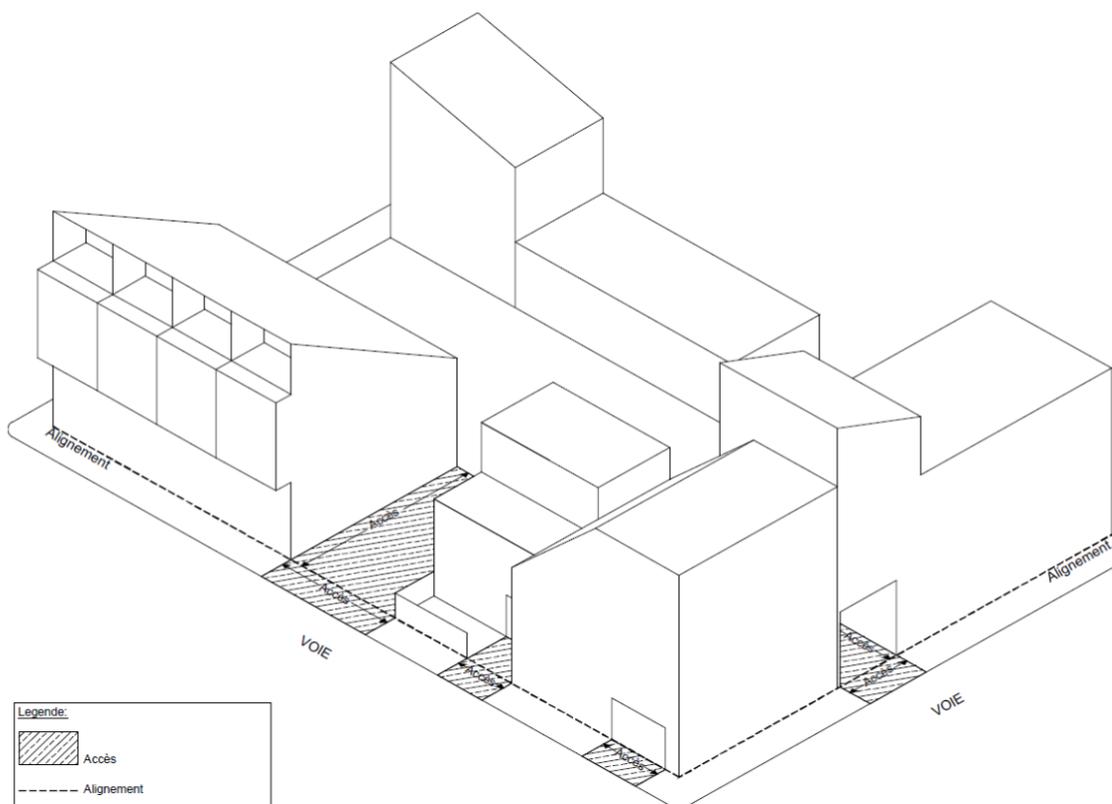
CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

Le présent chapitre 1 regroupe des définitions de termes employés dans le règlement de la zone UP20. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent uniquement dans la zone UP20.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, seul le contenu du texte écrit a valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

Accès

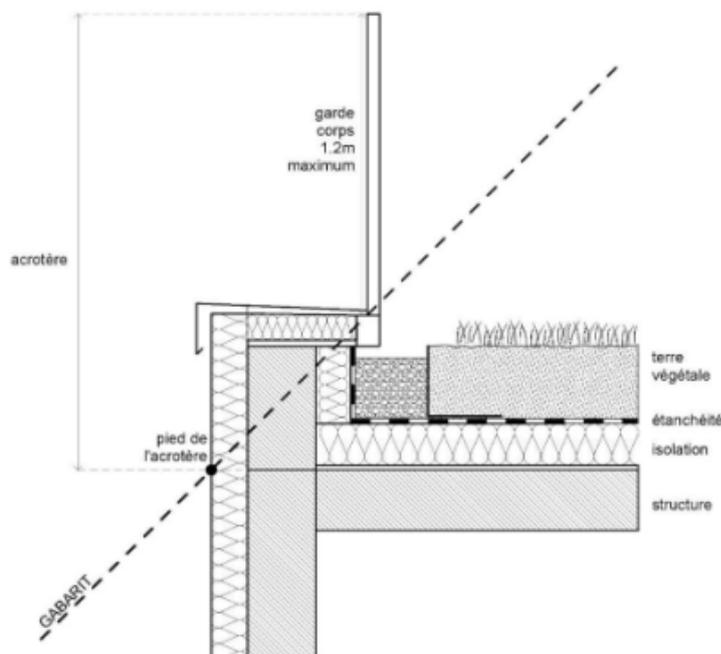
Correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie et ses accessoires (trottoir notamment), par lequel les véhicules et/ou les piétons pénètrent sur le terrain depuis la voie qui le dessert.



Acrotère

Élément de la construction situé au-dessus du nu supérieur de la dalle haute du dernier niveau. La hauteur de l'acrotère comprend le complexe d'isolation, le complexe d'étanchéité, une épaisseur de terre végétale (le cas échéant), et le garde-corps plein ou à claire-voie de la toiture, que celle-ci soit ou non accessible.

Point haut d'une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



Affouillement de sol

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation comme le précise le code de l'urbanisme R421-23.

Alignement

Délimitation entre le domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

L'alignement désigne, selon cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier existant et ses accessoires (trottoirs...) ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ;
- la limite d'une voie prévue par une servitude de localisation et figurant au plan de zonage ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale.

Annexe

Bâtiment dépendant et complémentaire d'une construction principale sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (cabanon, garage, atelier, dépendance...).

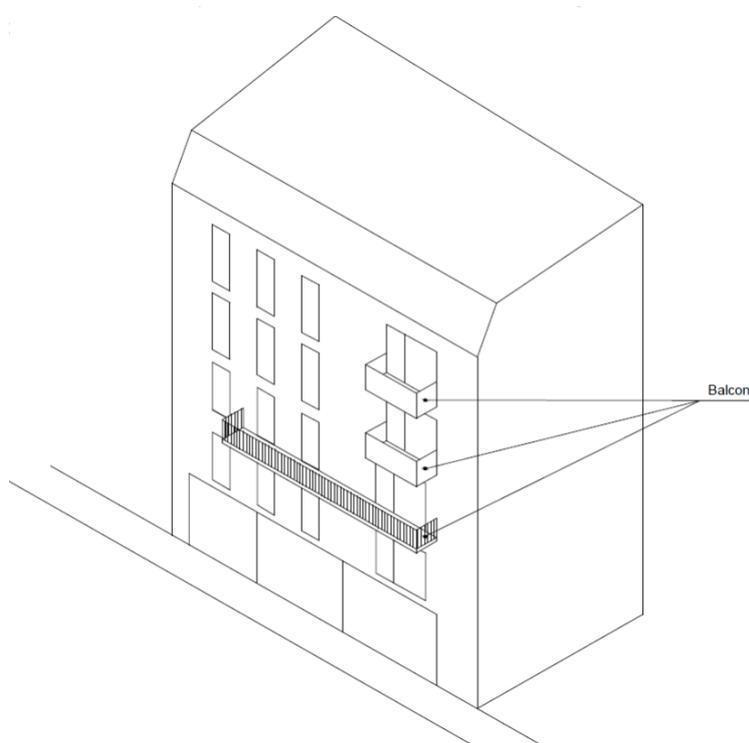
Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale (voir pièce principale) : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20 m maximum et possédant, dans le cas de pièce traversante ou de baie d'angle délimitée par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.



Clôture

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain, d'une voie ou emprise publique. La clôture peut prendre la forme : d'une construction (mur, grille), d'une haie.

Construction

Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés.

Construction existante

Construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, existante à la date d'approbation du PLUi.

Desserte



APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE LE 25 FEVRIER 2020

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris

Accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont précisées dans la partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » (document 4-1-1).

Édicule

Construction secondaire, bâtiment en réduction à l'intérieur ou au sommet d'un édifice.

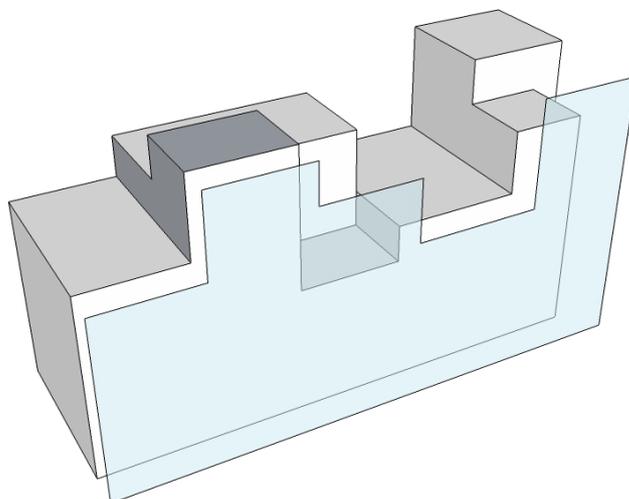
Emprise au sol

Est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (Article R420-1 du Code de l'urbanisme).

Epannelage

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives du tissu urbain.

A l'échelle d'une construction, désigne la projection horizontale du volume de la construction dans le plan de la façade sur espace public. Elle est la résultante des volumes bâtis et des failles de la construction.



Espace libre

Espace non bâti, libre de constructions en élévation :

- qui inclut notamment les aires de stationnements, les aires de jeux, les surfaces végétalisées et plantées, les circulations internes...
- qui exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction (balcon, toiture, auvent...) situées à moins de 9m de hauteur.

Espace (emprise) public

Désignent les espaces extérieurs ouverts au public tels que les parcs, squares et jardins publics, places, cimetière, aire de stationnement publiques.

Exhaussement de sol

Elévation volontaire du sol naturel. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation comme le précise l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Extension

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

L'extension d'une construction consiste en un agrandissement dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures à celles de la construction d'origine. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction d'origine.

Façade

Face verticale en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Une façade comporte des ouvertures et comprends les parements extérieurs, ainsi que les éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures,.... Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

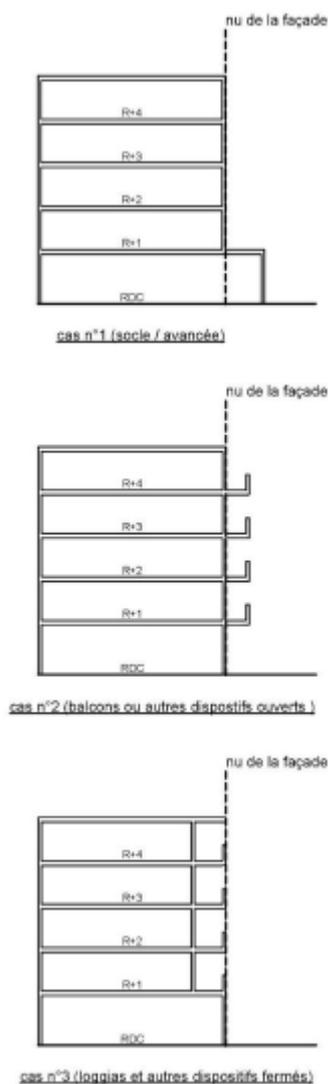
Façade aveugle

Façade qui ne comporte pas d'ouverture. Sont assimilées aux façades aveugles les façades de constructions qui comportent des ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini pour les étages et de 2,60m pour le rez-de-chaussée. Les sorties de secours ne sont pas considérées comme des ouvertures.

Faille

Interruption de la construction sur une partie de sa hauteur au moins égale à deux niveaux (hors sous-sol), sur une largeur au moins égale à 4m, et sur toute la profondeur. En partie basse les failles seront désignées par porche. En partie haute les failles seront désignées par épannelage

Façade



Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture, inclinés selon des pentes opposées.

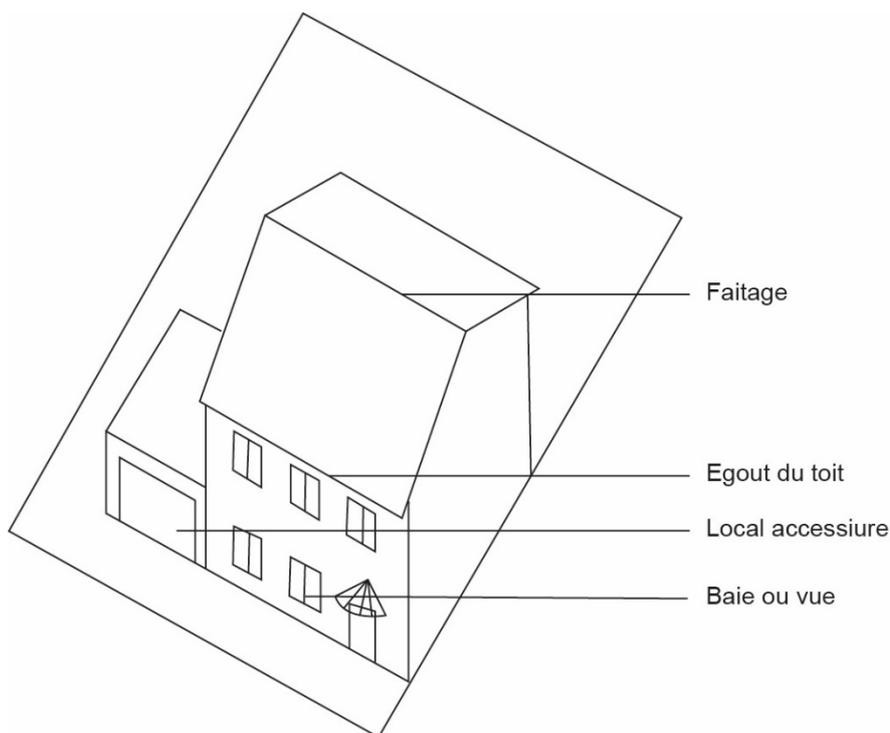
Arbre de haute tige

Voir la définition d'arbre de grand/moyen/petit développement du règlement partie 1 définitions et dispositions générales.

Héberge

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

Si deux bâtiments sont contigus et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.



Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre unités foncières contiguës. Elles sont de deux types :

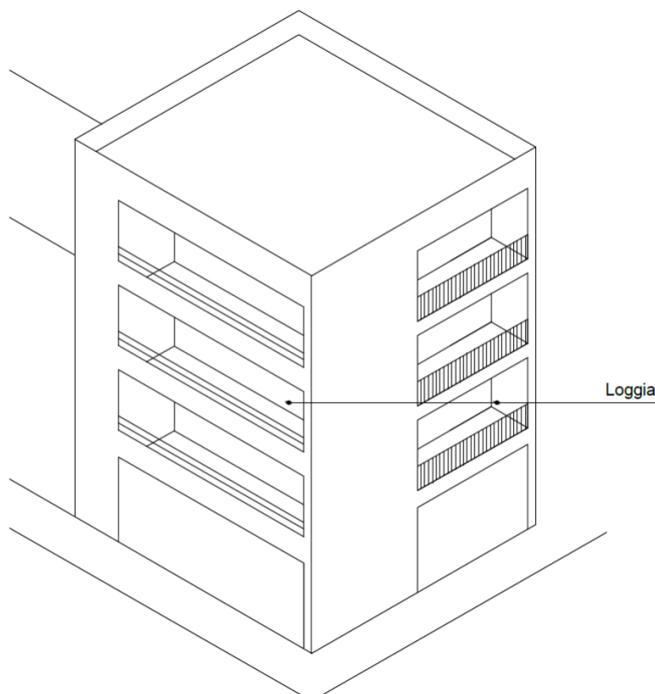
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local technique

Voir édicule.

Loggia

Balcon couvert et fermé latéralement en retrait par rapport au nu de la façade.



Mail

Voie publique plantée et réservée aux piétons et cycles.

Niveau

Espace situé entre deux planchers ou entre plancher et toiture, à partir du rez-de-chaussée.

Pièce principale

Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail de manière continue.

Pièce secondaire

Toute pièce autre que les pièces principales.

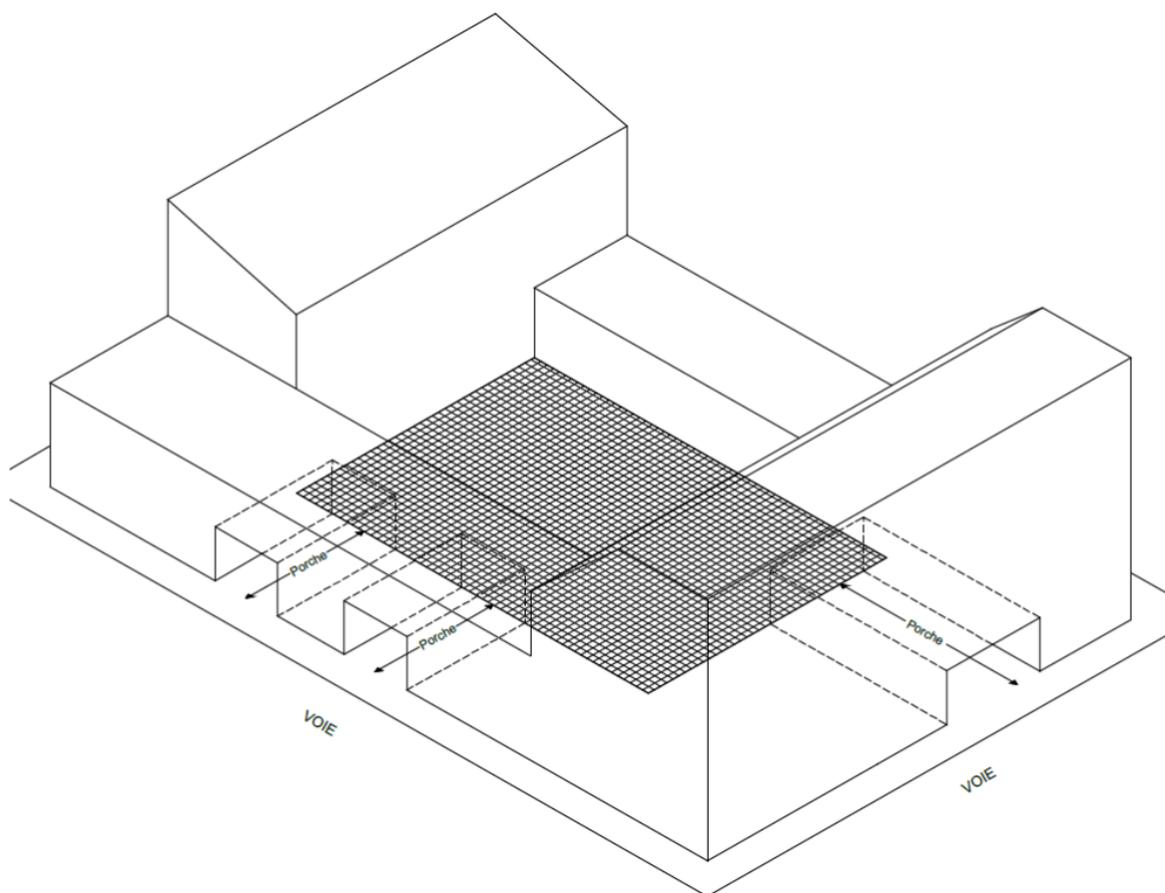
Pignon

Désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à une toiture.

Mur pignon : façade, qui en général, n'a pas ou très peu d'ouvertures (= mur aveugle).

Porche

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules et/ou des personnes, entre la voie publique et la cour intérieure.



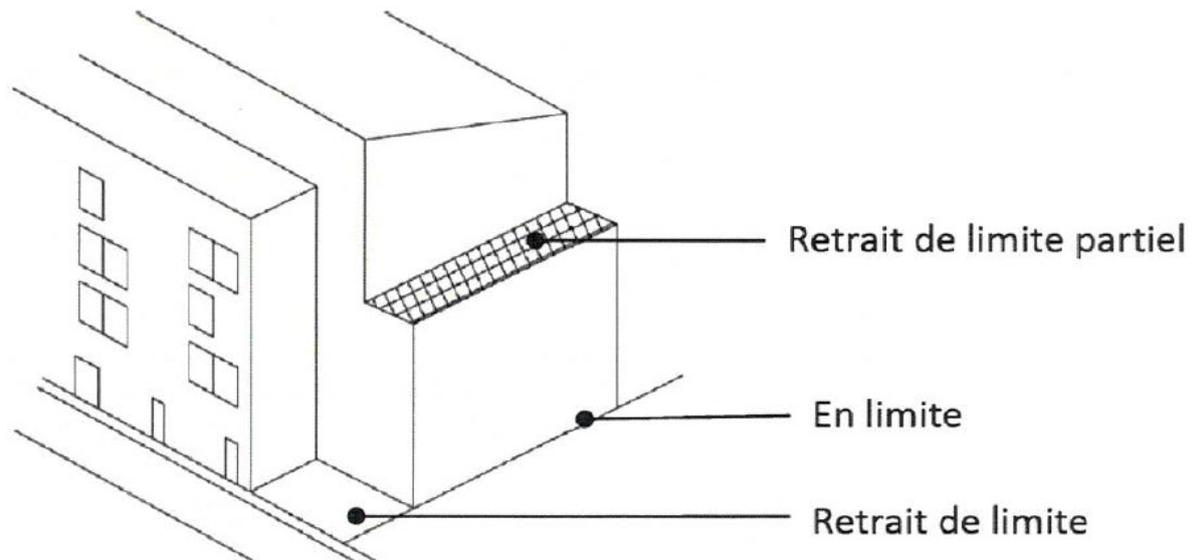
Recul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement.

Retrait

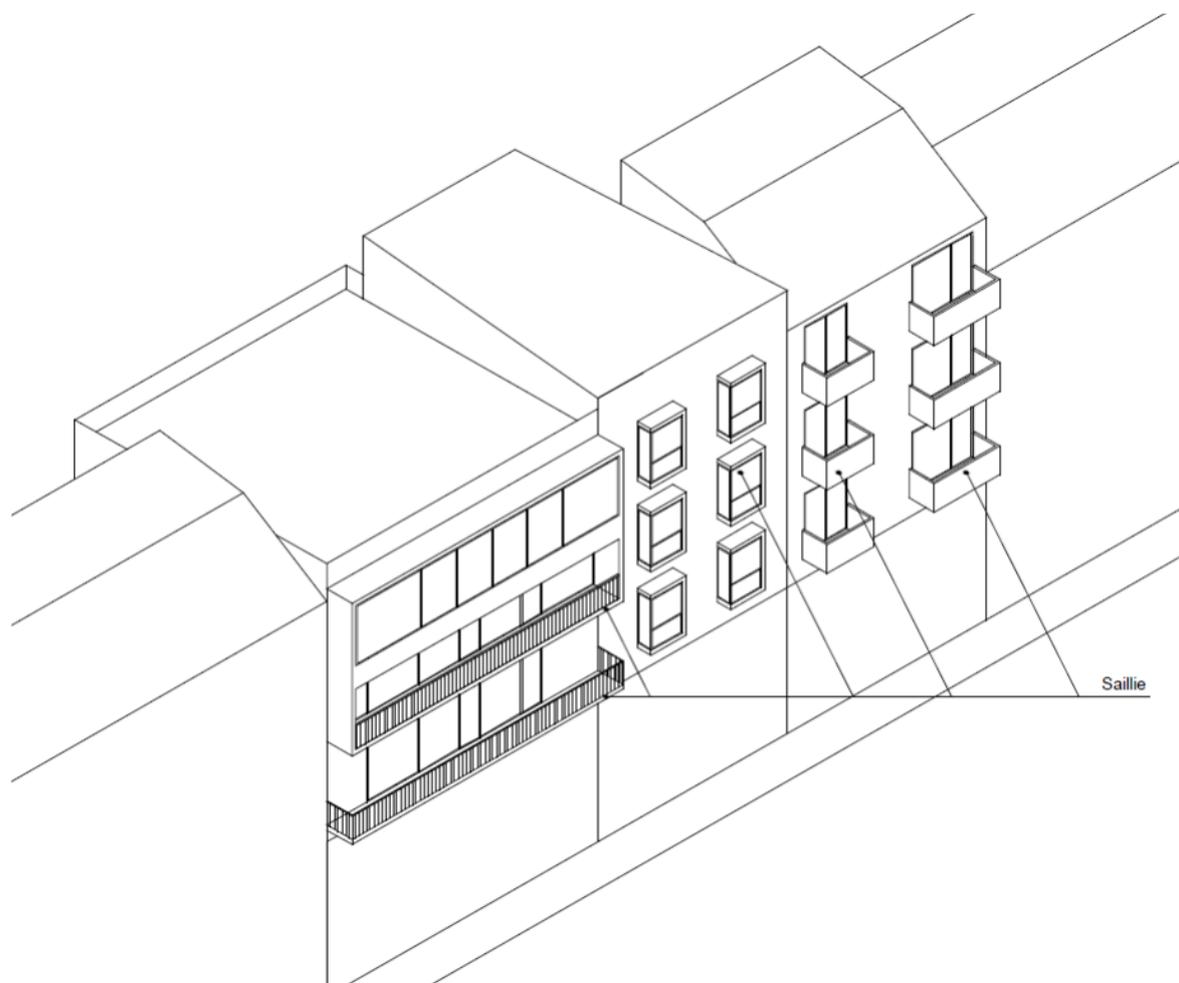
Le retrait est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la façade de la construction, séparant celle-ci de la limite séparative latérale et de fond de parcelle.

Ce retrait peut être total ou partiel.



Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire à une construction qui dépasse le nu de la façade, comme un versant de toiture, un balcon, un oriel,... au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci à l'exclusion de toute modénature ou élément patrimonial (corniche, avancée de toiture,...)



Surface de plancher

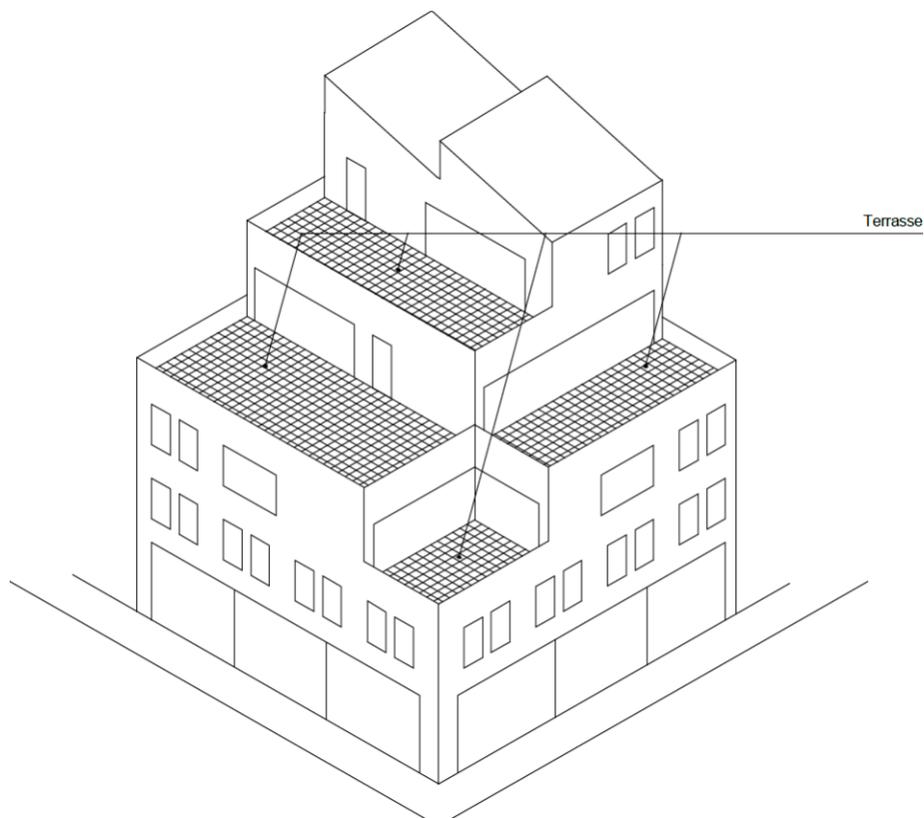
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de planchers des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage de déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(article R 112-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrasse

Dans les immeubles présentant des décrochements en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant un appartement ou autre local au-dessus d'un local inférieur.



Terrain naturel

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Unité foncière / Terrain

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains appartenant à un même propriétaire et situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

Toiture

Ensemble des éléments de couverture étanche d'une construction.

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Trottoir

Espace contigu à la chaussée accessible aux piétons et aux cycles

Voie

Est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Sont considérées comme voies pour l'application du présent règlement :

- Toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques du règlement, à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu,
- Toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques du règlement, d'une des prescriptions suivantes :
 - o Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique,
 - o Servitude de localisation pour voirie,
 - o Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
 - o Voie à conserver, créer ou modifier ;
- Toute voie publique dont la création a été décidée par délibération de l'autorité administrative compétente,
- Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.
- Les constructions autres que celles nécessaires à la voie concernée ne sont pas admises en sous-sol des voies.

Elles peuvent être admises à titre exceptionnel en surplomb d'une voie dans les conditions prévues dans chaque règlement de zone.

La construction en élévation est admise sur le sol des voies :

- pour les installations temporaires de chantier, de commercialisation ou d'exposition,
- pour toute construction autorisée dans le cadre d'une autorisation ou d'une convention d'occupation du domaine public par la Ville de Saint-Denis.

Voies publiques

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voie privée

Voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions* à destination exclusive d'entrepôt et de stockage.

Les constructions* à destination de commerce de gros.

Les constructions* à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les constructions* ou installations destinées aux activités industrielles, à l'exception de celles autorisées sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

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 2 mètres et de plus de 100 m² lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés.

Les dépôts de matériaux à l'air libre et de véhicules hors d'usage ou en réparation.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions*, installations ou occupations du sol, extensions d'installations existantes et changements de destination qui par leur nature, leur importance, leur aspect, les servitudes d'utilité publique ou les nuisances visuelles, sonores, olfactives qu'ils créent, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

La transformation et l'extension des activités existantes au 1er 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 la section 1.1 ci-dessus.

Les parkings, à condition, que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions.

Les aires de stationnement à ciel ouvert sont autorisées quand elles sont directement liées à :

- des habitations individuelles ;
- des logements uniquement destinés aux personnes à mobilité réduite ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations* « autre équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- des aires de livraison ;
- des zones d'activités économiques
- lorsque la configuration du terrain* ou les contraintes techniques liées à celui-ci ne permettent pas la réalisation des stationnements dans le volume de la construction* ;

Elles sont de préférence invisibles depuis l'espace public. Les constructions* à usage d'activité artisanale, à condition qu'elles ne possèdent pas un caractère dangereux ou qu'elles ne créent pas des nuisances graves pour l'environnement naturel et urbain de par leur fonctionnement : trafic, bruit, odeur,...

La création ou l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement ou à autorisation 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.

Les constructions* et installations techniques nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur et de production de froid, et aux voiries et réseaux divers (transformateurs...), sous réserve de leur bonne intégration urbaine dans le site.

Les affouillements et exhaussements des sols* à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des travaux ou à des aménagements autorisés ainsi qu'à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

2.1.2 - Césures, failles

Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre* intérieur le justifie, sont requises des ruptures dans l'implantation de la construction* en façade* sur voie* sous forme de faille* ou césure. Ces césures ou failles* devront respecter une hauteur minimale de 2 niveaux* (R+1). Néanmoins, de façon ponctuelle, des césures ou failles* d'1 niveau* (R) pourront être mises en place pour la création d'une entrée d'immeuble (dans le respect des dispositions prévues à la section 4.3).

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 la section 2.3 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.

2.1.3 - 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 de 40 centimètres sont autorisées dès le 2ème niveau (R+1).

Des saillies* d'une profondeur maximale d'1,20 m pourront être autorisées à partir du troisième niveau (R+2) dès lors qu'elles surplombent une emprise publique non circulaire par des véhicules motorisés, et jouent un rôle important dans la qualité d'usage, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie ou d'emprise publique.

Des saillies* d'une profondeur maximale d'1,50 m sont autorisées à partir du 4ème niveau* (R+3) à condition que le trottoir* fasse au moins 1,5 m de largeur et sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

En l'absence de trottoir, la saillie* ne pourra pas surplomber la voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile. Elle ne pourra pas excéder 1,50 mètre et la moitié de la largeur du mail, sous réserve du gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique.

Si le trottoir* mesure moins d'1,50 m de largeur, la saillie* autorisée sera égale à la largeur du trottoir* moins 30 cm.

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.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

Si les constructions* ne sont pas implantées sur les limites séparatives*, pour toutes les constructions* et quelle que soit leur destination, une distance minimale de 5 mètres devra être respectée.

Pour les constructions* à destination principale d'habitation comportant des baies* constituant l'éclairage premier des pièces principales*, et à condition que les immeubles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 niveaux* et 12 mètres, cette distance est ramenée à 4 mètres.

Pour les constructions* à destination d'habitation, comportant des baies* ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales*, et à condition que les immeubles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 niveaux* et 12 mètres, cette distance est ramenée à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative* constitue une limite de zone naturelle (N) ou agricole (A), le retrait devra être au moins égal à 3 mètres, quelle que soit la destination des constructions.

L'implantation des constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée.

Le retrait est dit partiel lorsqu'il concerne au maximum les 3 niveaux supérieurs de la façade. Le retrait est autorisé à 3 mètres sous plusieurs conditions :

- l'ouverture de baie ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales,
- il contribue à la qualité du projet urbain, la qualité de vie des habitants et à l'épannelage des constructions.

2.2.2 - Règle alternative constructions existantes

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction* existante, dont la surface est inférieure à 50m² de surface de plancher*, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle et que la construction* ait été régulièrement édifiée antérieurement à la date du 1^{er} janvier 2016, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction* existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction* qui ne respecteraient pas le retrait minimal prévu par la règle.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pour l'ensemble des constructions* possédant des balcons*, la distance minimale se calcule à partir de la baie* constituant l'éclairage premier des pièces principales ou secondaires*, dans le respect des articles ci-dessous.

2.3.1 - Règle générale

Les constructions* comportant des baies* constituant l'éclairage premier des pièces principales* devront observer une distance entre la façade* ou parties de façade* de deux constructions de minimum 6 mètres tout en respectant $D=H/3$ où H est égal à la hauteur de la construction la plus haute entre les 2 constructions* prise au droit des vis-à-vis, la distance* étant à reconsidérer à chaque variation de hauteur des constructions*.

La distance minimale de 6 mètres est ramenée à 4 mètres pour les baies* ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales*.

Si l'une des constructions* en vis-à-vis comporte des baies* donnant sur tout ou partie d'une façade*, un pignon* ou héberge aveugle*, elle devra respecter une distance minimum de 5 mètres par rapport à cette façade aveugle*. Pour les constructions* dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux* et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 3 mètres.

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

- soit s'accoler l'une sur l'autre,
- soit s'implanter à une distance minimale de 3 mètres l'une de l'autre.

Pour les constructions* annexes* de type garage, cabanon, atelier, dépendance, une distance minimale de 3 mètres avec la construction* principale devra être respectée.

L'implantation des constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règle alternative - constructions existantes

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction* existante, inférieure à 50m² de surface de plancher*, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle et que la construction* ait été édifée antérieure à la date du 1^{er} janvier 2016, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction* existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction* qui ne respecteraient pas le retrait minimal prévu par la règle.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions* est limitée :

- **dans le secteur UP20a**, à 37,00 m au faîtage* et/ ou à l'acrotère*,
- **dans le secteur UP20b**, à 8 niveaux* (R+7), soit 28,00 m au faîtage* et/ou à l'acrotère*.

2.5.2 - Modalités de calcul

La hauteur maximale des constructions* est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la construction*.

Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur d'une construction* est situé au niveau :

- du trottoir*
- à défaut, de la cote de la chaussée

- à défaut, du sol aménagé.

Le niveau de référence haut de la mesure de la hauteur d'une construction* est situé au point le plus haut de la construction* :

- le sommet de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- le faîtage* dans le cas d'une toiture en pente.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve des dispositions du chapitre 4 du présent règlement UP20, 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.

2.5.3 - Bonus de constructibilité

Dans la zone UP20b, le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux et définitions

• Les espaces libres

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 l'infiltration des eaux pluviales.

Un espace libre* est dit végétalisé lorsque l'épaisseur de la couche de terre végétale est au moins égale à 90 cm et que cet espace est composé comme un espace d'agrément.

L'aménagement des espaces libres* est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité, et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Il concourt à :

- l'insertion des constructions* dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la bonne gestion des eaux pluviales* et du ruissellement.

Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses*, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres*, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Le traitement des espaces libres* prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain*, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres* permettant l'infiltration* de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue paragraphe 6.2.3 ci-après. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration* de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues,;);
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain* des espaces végétalisés* et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres* sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain* afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés*.

- **Les espaces végétalisés**

Les espaces libres résultant des constructions* à édifier devront être en pleine terre hormis les emprises de stationnement et allées de desserte piétonne et automobile*.

Les espaces libres résultant des constructions* à édifier seront plantés d'un arbre à haute tige* minimum par tranche entamée de 100 m².

Au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière* doivent être traités en espaces végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...).

Le traitement végétal des espaces végétalisés* privilégie une composition en plusieurs strates* de végétation, dès lors que leur superficie le permet. Il s'agit de créer une diversité d'habitats écologiques et d'offrir aux espèces animales une variété de ressources (nourriture par des floraisons et fructifications étagées, refuge, nidification...) qui leur permettent d'accomplir leur cycle de vie.

Les espèces végétales indigènes* sont favorisées dans le choix des plantations. Les espèces invasives* sont interdites (voir annexes informatives Tome 5.3 Vol.1 Chapitres 2.4 et 2.5).

Les végétaux dont la hauteur à terme est susceptible d'excéder 2 mètres sont implantés à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface des espaces végétalisés* :

- les surfaces aménagées en dalles alvéolaires engazonnées et autres dispositifs similaires ;
- les surfaces situées sous des balcons* ou éléments en saillie* par rapport au nu général* de la façade* de la construction*, dès lors qu'ils sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède 0,5 mètre.
- Les surfaces dédiées aux circulations automobiles

- **Les espaces de pleine terre**

La pleine terre se considère lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol (un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre) 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.

L'intégralité des espaces de pleine terre* est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant les quatre strates végétales et une majorité d'espèces indigènes*, dès lors que leur superficie le permet. Les espèces invasives* sont interdites.

3.2 - 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 la création des accès* nécessaires. Les arbres existants non impactés par le projet doivent être conservés.

Lorsque la conservation d'un arbre ne peut pas être assurée et qu'il doit être abattu, il est exigé que soient replantés trois arbres équivalents sur le terrain, en prenant en compte les recommandations en matière de surface de pleine terre et de distance recommandées vis-à-vis des façades*.

La notion d'« arbre équivalent » fait référence aux types de plantations définis au paragraphe 3.2.2 ci-dessus. Si la surface de pleine terre sur le terrain ne permet pas d'assurer la compensation par trois arbres équivalents, une compensation avec des arbres de moindre développement pourrait être autorisée conformément aux unités de plantation définies dans le paragraphe 3.2.2 ci-dessus.

Exemple : pour un arbre de grand développement abattu, trois arbres de grand développement devraient être replantés. Sachant que 3 arbres de grand développement = 24 (unités de plantation), il serait possible de replanter 1 arbre de grand développement (correspondant à 8 unités) + 3 arbres de moyen développement (12) + 2 arbres de petit développement (4) = 24 (unités de plantation).

Si la surface de pleine terre ne permet pas d'assurer la compensation des arbres abattus sur le terrain, celle-ci pourra être réalisée sur l'espace public dans les mêmes conditions que celles énumérées ci-dessus, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie ou de toute emprise publique :

- dans un rayon de 500 m autour de l'unité foncière* concernée par le projet d'abattage,
- à défaut, la compensation devra être assurée sur le territoire de la commune concernée par le projet d'abattage,
- en dernier recours, la compensation devra être assurée sur le territoire de l'EPT Plaine Commune.

Lorsque l'état sanitaire de l'arbre impose son abattage, celui-ci ne sera compensé que par la plantation d'un arbre équivalent.

• 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 100m², dont 20 m² 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 m², dont 15 m² 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 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les espèces invasives définies par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (ODBU) sont fortement déconseillées (voir annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

• Règles quantitatives

Pour les parcelles qui ont surfacé inférieure ou égale à 500m², il sera demandé la plantation d'un arbre de petit développement.

Pour les parcelles qui ont une surface entre 500 m² et 1 000 m², il sera planté au moins un arbre de moyen développement ou plusieurs de petit développement pour 100m² de pleine terre.

Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m², il sera planté au moins un arbre de grand développement ou plusieurs de moyen développement pour 150m² de pleine terre.

3.3 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse

Cette section ne s'applique pas pour les toitures* présentant une pente.

- **La végétalisation des toitures terrasses* non privatives**

Au minimum 30 % 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-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.

La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur.

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 m² de toiture* végétalisée sur les constructions* ou parties de construction* d'une hauteur maximum de 25m.

Les toitures terrasses* non privatives végétalisées sont accessibles a minima pour permettre leur entretien, et éventuellement aux usagers de la construction*.

- **La végétalisation des toitures terrasses privatives**

30 % de la superficie de la toiture-terrasse* devra être végétalisée.

Les toitures terrasses* plantées privatives comporteront au moins 0,5 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Pour les constructions* principalement destinées au logement et au bureau, afin d'assurer une meilleure appropriation ainsi qu'un meilleur entretien à long terme, les toitures-terrasses végétalisées* sont en partie accessibles aux usagers de la construction*. Elles sont composées d'espaces privatifs et/ou collectifs.

Les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.4 - 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.

3.5 - Obligations en matière de performance énergétique 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.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 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.

- **L'insertion du projet dans son contexte**

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone* considérée, ou aux zones considérées quand la parcelle se situe à la limite de plusieurs zones, en prenant en compte son environnement urbain et paysager.

À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain* de la construction*, et plus particulièrement :

- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, sauf dans le cas de certains équipements ou constructions emblématiques pour lesquels une écriture architecturale plus singulière peut être recherchée ;
- Choisir une implantation permettant de préserver au mieux des éléments bâtis, paysagers et des espaces végétalisés* de qualité, identifiés ou non au plan de zonage ;
- Inscire la construction* en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

En outre, les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions* neuves que pour les travaux et extensions* sur les constructions existantes* :

- de permettre une évolution des constructions* destinées au logement répondant au besoin des différents parcours résidentiels ;
- de permettre l'innovation et l'expression d'une architecture contemporaine de qualité ;
- de préserver l'identité du tissu urbain.

Les extensions* doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement la construction existante*. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale de la construction* préexistante, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

- **L'insertion du projet sur le terrain**

La conception du projet vise à adapter la construction* aux caractéristiques du terrain*. Il s'agit en particulier de prendre en compte la configuration du terrain*, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

- **Bioclimatisme et énergies renouvelables**

Les choix liés à l'implantation, aux volumétries des constructions* et aux ouvertures en façade* privilégient la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction* sont intégrés à la conception générale du projet, afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction* et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes* est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction*. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont privilégiés.

4.2 - Principes d'épannelage

La volumétrie des constructions* est adaptée à l'échelle générale des constructions* voisines, en favorisant les rythmes, de sorte à animer les linéaires de façade* sur espace public, établir des porosités visuelles sur les cœurs d'îlot et leur végétalisation, et favoriser l'ensoleillement.

4.3 - Rythme

Le rythme des façades* et leur volumétrie déterminent le profil de la voie publique*, et la qualité d'usage pour le piéton.

Le profil des constructions* définit les cadrages de vues, y compris lointaines, les relations de vis-à-vis entre usagers, le rapport à la rue (façade* parallèle/perpendiculaire), et ainsi le degré de dialogue entre les usagers des espaces publics et les usagers des constructions*, dont les regards croisés sont gage d'un meilleur vécu et de co-visibilité.

L'organisation des volumes s'ajustera pour chaque projet architectural au regard des éléments suivants :

- multiplicité des orientations ;
- vues à créer ;
- ensoleillement des espaces publics adjacents

En cas de linéaire de façade supérieur ou égal à 20 mètres, pour une même unité foncière*, le long des voies* ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15 mètres, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant compte des constructions* voisines et de la forme urbaine de la voie* sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduira par l'utilisation d'au moins un des éléments suivants :

- soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade*,
- Des dépassements ponctuels, limités à 3 mètres 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 3 mètres par rapport à la façade* principale et organisés de manière à ne pas dénaturer la façade*.

4.4 - Entrée principale des constructions

Les accès* aux bâtiments à édifier seront traités avec soin

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

4.5 - 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 sauf s'il est justifié d'un point de vue architectural de marquer le soubassement.

- **Façade commerciale**

Les enseignes commerciales devront être conformes à la législation en vigueur et au Règlement Local de Publicité intercommunal.

Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, zones de stockage) ne devra être visible de l'espace public.

- **Façade aveugle**

Les façades, pignons* et héberges aveugles* sont autorisés sous réserve des dispositions précédentes. Quand elles existent, elles 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.

4.6 - Prolongements extérieurs

Les prolongements extérieurs (balcons*, loggias*...) sont des boîtes de dialogue dedans/dehors, privé/public. Ils participent à la perception du paysage, et à la qualité d'usage des constructions*. Ils seront conçus en accord avec le paysage, les vues prégnantes, tout en garantissant l'intimité des constructions* à destination d'habitation. Les garde-corps / pare-vue seront de nature à préserver au mieux l'intimité depuis l'espace public tout en préservant le dialogue.

4.7 - Garde-corps

Les garde-corps de sécurité en toiture* sont interdits lorsqu'ils ne présentent pas un aspect semblable aux autres garde-corps, sauf volonté spécifique architecturale, en ce cas ils seront traités avec le même soin et une qualité similaire. Les garde-corps rabattables sont proscrits.

4.8 - 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* et au développement de la biodiversité, à la qualité environnementale.

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

Un accès* à ces espaces végétalisés devra être prévu. Il est conseillé de réserver en grande partie ce type de terrasses* pour un usage privatif afin d'en assurer une meilleure appropriation et ainsi un meilleur entretien à long terme. L'aménagement de ces toitures* végétalisées devra respecter les dispositions prévues à la section 3.3.

Les toitures* en pente seront conçues avec des matériaux qualitatifs. Les teintes claires seront privilégiées. Cette disposition n'est pas applicable si la toiture en pente accueille des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

4.9 - Installations techniques

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

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

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

4.10 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture

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

Ils seront intégrés à la construction* et feront partie de la composition d'ensemble. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions*. L'ensemble de ces constructions* annexes* et locaux techniques* doit être installé avec un recul* minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de toutes les façades*.

4.11 - Clôtures

Les clôtures* pleines sont constituées de matériaux qualitatifs, impropres aux tags (, briques ou pierre...). Lorsque le terrain comprend un talus en limite de propriété les clôtures ne sont pas réglementées.

Les clôtures* participent à l'élaboration du paysage « global », à la perception d'entités paysagères d'un seul tenant, au confortement de l'intimité des logements à rez-de-chaussée notamment, sans en altérer la luminosité. Elles ne doivent pas altérer les parcours et continuités faunistiques.

Elles seront donc transparentes lorsqu'il s'agira d'évoquer le dialogue et la continuité paysagère, doublées de haies lorsqu'il s'agira de préserver l'intimité, ou pleines lorsqu'il s'agira de conforter une identité (rue d'Amiens par exemple).

Les clôtures* non-pleines sont constituées de barreaudages verticaux simples toute hauteur (sans mur bahut), sans festonnage et leurs fondations sont ponctuelles (sur plots). En remplacement de mur bahut, les barreaudages en limite d'espace public seront doublés d'une bordure pérenne pleine soudée en partie basse de 20 cm de hauteur maximum propice aux continuités faunistiques.

La hauteur des clôtures* se définit comme suit :

- Sauf disposition contraire, la hauteur des clôtures* est de 2,10m maximum. Elles seront soit barreaudées, soit elles présenteront une alternance maçonnerie, barreaudage... La partie barreaudée représentera à minima 50 % des clôtures* afin de favoriser les continuités faunistiques.
- Le long de la rue d'Amiens, les murs de clôture* existants sont préservés sauf impossibilité technique. Les clôtures* sont soit de type maçonné soit présenteront une alternance de clôtures* maçonnées et de barreaudages ponctuels à raison de 30% maximum.
- Les clôtures* en limite séparatives seront de type barreaudées. Leur hauteur maximale est fixée à 1,60m.

Les clôtures* transparentes seront de type clôtures* végétales tressées, ou à barreaudage,

Les clôtures* jouant un rôle dans la préservation de l'intimité seront doublées de végétaux.

Les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 5).

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisée

- **Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction, sauf dans les cas suivants :

- habitations individuelles ;
- logements uniquement destinés à des personnes à mobilité réduite ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de la sous-destination « autres équipements recevant du public » ;
- aires de livraison.

Les places de stationnement sont réalisées de préférence en sous-sol.

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles.

Les places commandées par une autre place ne peuvent être prises en compte dans l'application de la norme de stationnement.

- **Mode de calcul du nombre de places**

Lorsque l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, ce nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

- **Dimensions des places de stationnement et pentes des rampes**

Les places de stationnement et les rampes doivent respecter les normes NF P 91-120 et P 91-201.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 6 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, sauf impossibilité technique.

- **Livraison et exploitation**

Les aires de livraison, les espaces de chargement-déchargement et les espaces d'évolution des transpalettes sont situés à l'intérieur du terrain.

Ils permettent l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 mètres de long, et comportent une aire de manutention de l'ordre de 10 m². Ces dimensions peuvent être adaptées en fonction des besoins liés à l'exploitation et des caractéristiques des véhicules utilisés.

- **Stationnement des véhicules électriques ou hybrides**

Les parcs de stationnement,

- d'une construction nouvelle à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements,
- destinés aux salariés d'une construction nouvelle à usage principal industriel ou tertiaire,
- destinés aux agents ou aux usagers d'une construction nouvelle accueillant un service public,
- destinés à la clientèle de constructions nouvelles constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752.3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques,

doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, articles R.111-14-2 et R.111-14-3.

- **Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

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

- **Mutualisation**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun, dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 300 mètres par rapport à chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

5.2.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement sont liées à la destination de la construction nouvelle.

Les normes applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles imposées aux établissements et constructions de la destination la plus directement assimilable.

Les normes ci-après sont des minimums, sauf indication contraire.

Destinations	Sous-destinations	Normes
Habitation	Logement	0,7 place par logement
	Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'Etat) et logements en bail réel solidaire (BRS)	0,5 place par logement
	Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres
	Résidences universitaires Autres hébergements (hors foyers et résidences à caractère social)	1 place pour 6 chambres
	Foyers ou résidences à caractère social	Aucun minimum n'est exigé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : 1 place de stationnement.</p> <p>Pour les autres constructions : 1 place de stationnement pour les premiers 200 m² et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 200 m².</p> <p>La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.</p> <p>En outre, il est exigé la réalisation d'un emplacement permettant assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison, à raison d'un emplacement de 50 m² minimum pour 1 000 m² de surface de plancher hors réserves</p>
	Commerce de gros	Sous-destination interdite
	Hébergement hôtelier et touristique	<p>1 place pour 15 chambres</p> <p>Pour les hôtels de plus de 70 chambres, une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar ou d'un véhicule de livraison, à défaut d'aire de stationnement organisée sur l'espace public</p>
	Cinéma	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. L'article L 111-19 du code de l'urbanisme précise les modalités de calcul de cette emprise de stationnement.</p>

Destinations	Sous-destinations	Normes
		Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Destinations	Sous-destinations	Normes
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacle Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt	Sous-destinations interdites
	Bureau	Il peut être réalisé au maximum 1 place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

5.2.3 - Stationnement des deux-roues non motorisés

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 5).

Pour les stationnements des deux-roues non motorisés, il est autorisé l'implantation des espaces de stationnement des vélos dans les espaces sous les porches* des bâtiments à conditions que l'accès soit sécurisé et qu'il soit couvert.

5.2.4 - Normes de stationnement applicables aux constructions existantes

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 5).

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones », chapitre 6).