



4-1-2-2

REGLEMENT ECRIT

> REGLEMENTS DES ZONES UP – ZONES DE PROJET DE SAINT-DENIS

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'État 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



SOMMAIRE

> ZONE UP33M – SAINT-DENIS	2
> ZONE UP34E – SAINT-DENIS	59
> ZONE UP36EM – SAINT-DENIS	101
> ZONE UP38 – SAINT-DENIS, SECTEUR PLEYEL	143
> ZONE UP39 – SAINT-DENIS, SECTEUR DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE 2024.....	174



UP33M

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP33M – SAINT-DENIS

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'État 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-Sevres 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



SOMMAIRE

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	7
0.1 - Constructions existantes	7
0.2 - Reconstruction à l'identique.....	7
0.3 - Lotissement.....	7
0.4 - Mixité sociale.....	8
0.5 - Définitions	8
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	26
1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites.....	26
1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	26
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	28
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	28
2.1.1 - Principe général	28
2.1.2 - Dérogations à l'alignement	30
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
2.2.1 - Secteur de continuité	34
2.2.2 - Constructions en recul de toutes les limites séparatives dans le secteur de continuité et/ou au-delà du secteur de continuité :	34
2.2.3 - Constructions sur les limites séparatives au-delà du secteur de continuité :	36
2.2.4 - Constructions existantes	37
2.2.5 - Servitudes de cour commune	37
2.2.6 - Dispositions particulières	38
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	38
2.3.1 - Constructions à destination d'habitation	38
2.3.2 - Constructions à destination autre que de l'habitation	41
2.3.3 - Dispositions particulières	41
2.4 - Emprise au sol des constructions	41

2.5 - Hauteur des constructions	42
2.5.1 - Dispositions générales	42
2.5.2 - Dans le secteur de continuité et/ou le long des voies et emprises publiques existantes ou à créer et voies privées ouvertes à la circulation et dans les périmètres de ZAC.....	42
2.5.3 - Au-delà du secteur de continuité	45
2.5.4 - En limite de deux zonages	46
2.5.5 - Contiguïté avec un terrain sur lequel est situé un élément ou un périmètre bâti patrimonial	46
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	47
3.1 - Principes généraux et définitions	47
3.1.1 - Les espaces libres	47
3.1.2 - Les espaces de pleine terre	47
3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol	47
3.2.1 - Règles quantitatives.....	47
3.2.2 - Exceptions.....	49
3.3 - Obligations en matière de plantations au sol.....	49
3.3.1 - Règles qualitatives	49
3.3.2 - Règles quantitatives.....	49
3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse	50
3.4.1 - La végétalisation des toitures terrasses non privatives :	50
3.4.2 - La végétalisation des toitures terrasses privatives :	50
3.5 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface.....	50
3.6 - Règle applicable au réseau de transport du Grand Paris Express	51
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	52
4.1 - Dispositions générales	52
4.2 - Rythme.....	52
4.3 - Entrée principale des constructions	53
4.4 - Façade	53
4.4.1 - Façade commerciale.....	53
4.4.2 - Façade aveugle.....	53
4.5 - Toiture.....	53
4.6 - Installations techniques	54
4.7 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture.....	54

4.8 - Clôtures	54
4.8.1 - Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul.....	54
4.8.2 - Clôtures en limite séparative.....	55
4.8.3 - Equipements d'intérêt collectif et services publics.....	55
4.9 - Portail et portillon	55
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	56
5.1 - Déplacements.....	56
5.1.1 - Desserte.....	56
5.1.2 - Accès	56
5.2 - Stationnement.....	57
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
6.1 - Desserte par les réseaux.....	58
6.2 - Assainissement.....	58
6.3 - Collecte des déchets	58

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 réglementaires 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.

CARACTERE 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 UP33M correspond à plusieurs zones de projets à vocation mixte situées à Saint-Denis. Elle concerne principalement des quartiers qui ont fait l'objet de constructions récentes et/ou dont le développement urbain est encore appelé à se renforcer notamment dans le cadre du Grand Paris (La Plaine, Pleyel...).

En application des orientations générales du PADD y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

Le développement urbain est également conditionné par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger certaines formes urbaines particulières, des éléments du patrimoine bâti et végétal ou à préserver la réalisation de projets d'aménagement en cours de réflexion.

Les projets peuvent également être encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

La zone UP33M porte sur les secteurs suivants :

- la ZAC de la Porte de Paris
- la ZAC Sud Confluence
- la ZAC Alstom Confluence
- la ZAC Landy Pleyel
- le secteur Boise (secteur UP33Mb),
- le secteur Cristino Garcia Nord
- la ZAC Montjoie
- la ZAC Nozal Front Populaire, pour sa partie située à Saint-Denis
- la Plaine Saulnier.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, sauf dispositions spécifiques du règlement.

Toutefois peuvent être autorisés pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2 et 3,
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2, 3 et 5.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLUi peuvent être accordées par décision motivée par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

0.2 - Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique implique la reconstruction à surfaces de plancher, destination, volume et emprise au sol identiques des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié excepter dans les cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une ZAC,
- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé,
- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique – DUP,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre de concession d'aménagement,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'inconstructibilité temporaire,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'étude de sursis à statuer,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'orientations d'aménagement.

0.3 - Lotissement

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées à chaque lot issu de la division autorisée.

0.4 - Mixité sociale

La servitude de taille minimale des logements prévue au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) est applicable.

Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), les programmes de logement respectent la programmation suivante :

Les opérations créant de 1 à 5 logements comportent au minimum 50% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 50 m² ;

Les opérations créant de 6 à 20 logements comportent au minimum 60% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m² ;

Les opérations créant plus de 20 logements comportent au minimum 70% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m².

0.5 - Définitions

Les définitions énoncées dans le lexique ci-dessous doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et des documents graphiques.

Les termes qui y sont définis sont en italique dans le corps du règlement ci-après.

1er front bâti

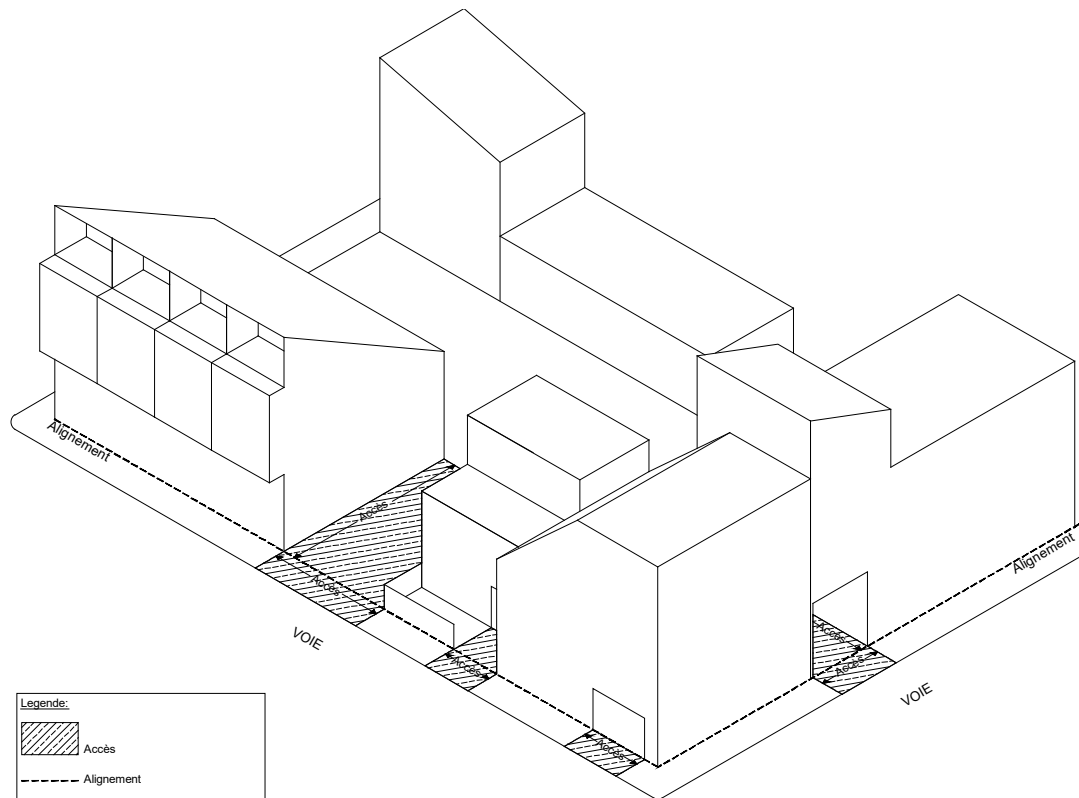
Toute construction située dans la bande de continuité constitue le premier front bâti d'une parcelle. Au-delà de cette bande, les constructions seront considérées comme se situant dans le second front bâti.

Dans les zones où il n'y a pas de secteur de continuité, le premier front bâti est constitué par les constructions édifiées sur rue.

Accès :

Correspond soit :

- à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie
- à l'espace tel que porche ou portion de terrain par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Affouillement de sol :

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Alignement :

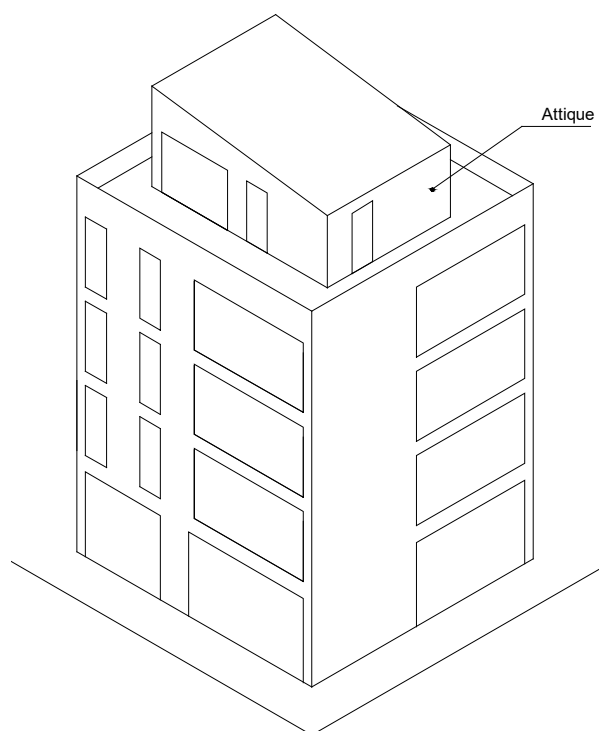
Délimitation entre le domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

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...)

Attique :

Couronnement horizontal décoratif en retrait des quatre façades principales de la construction au niveau du dernier étage.



Baie :

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

Baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20m 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. *Voir Pièce principale.*

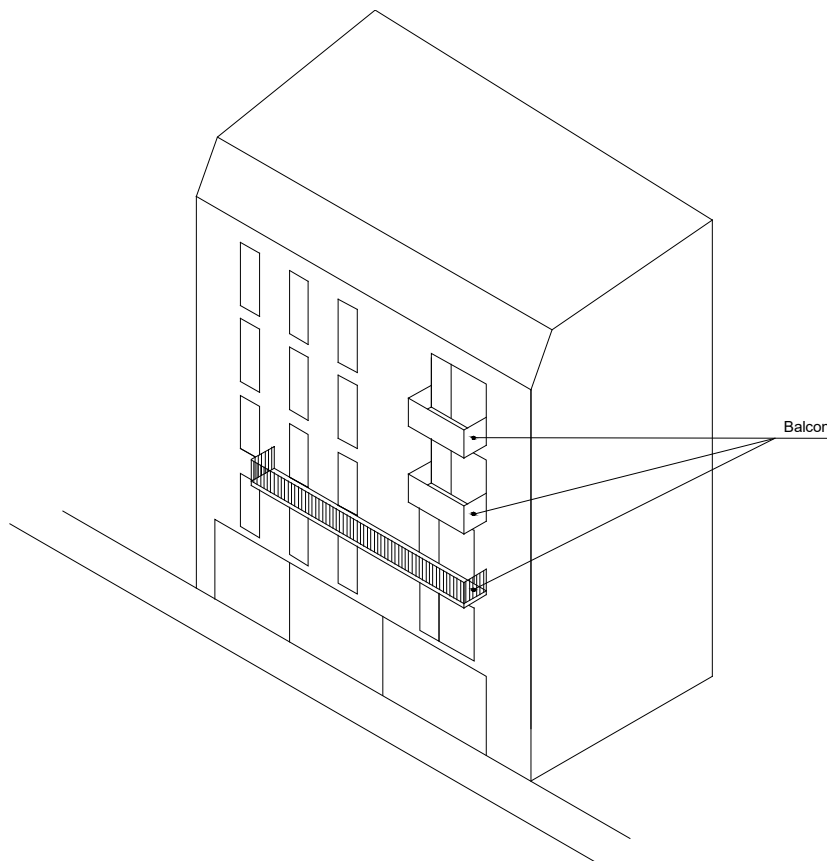
**Balcon :**

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

Bow-window :

Voir Oriel

Césure :

Interruption de l'alignement bâti tout hauteur ou sur au moins 2 niveaux à partir du sol.

CINASPIC :

Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Correspond aux constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, tels que :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux accueillant du public,
- les crèches et haltes garderies et structures accueillant des jeunes enfants
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
- les établissements d'action sociale,
- les résidences sociales et programmes de logements dédiés (les logements dédiés aux personnes âgées...)
- les établissements culturels et les salles de spectacles
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)

Clôture :

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

Construction :

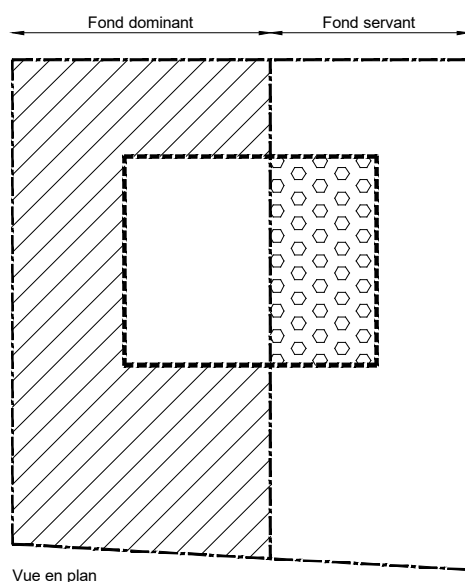
Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés

Cour commune :

Contrat passé entre deux propriétaires mitoyens de manière à s'abroger des dispositions de la section 2.2 du règlement de zone et de construire plus près des limites séparatives.

Servitude non aedificandi :

Servitude qui interdit de bâtir



Servitude de cour commune non aedificandi

Legende:

Servitude non aedificandi :

- servitude qui interdit de bâtir



Bâtiment à construire



Limites de la
cour commune



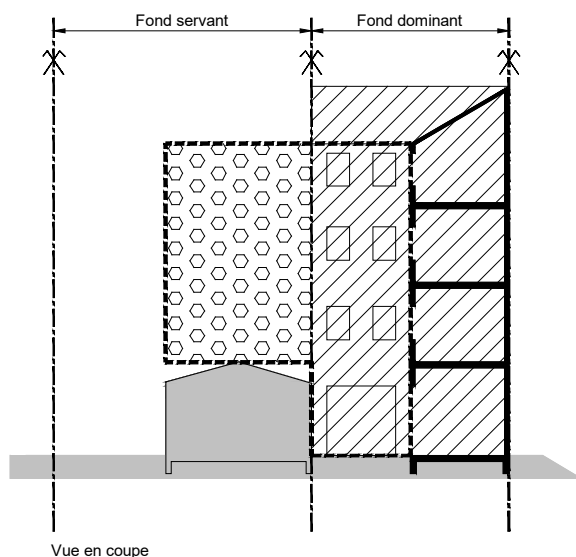
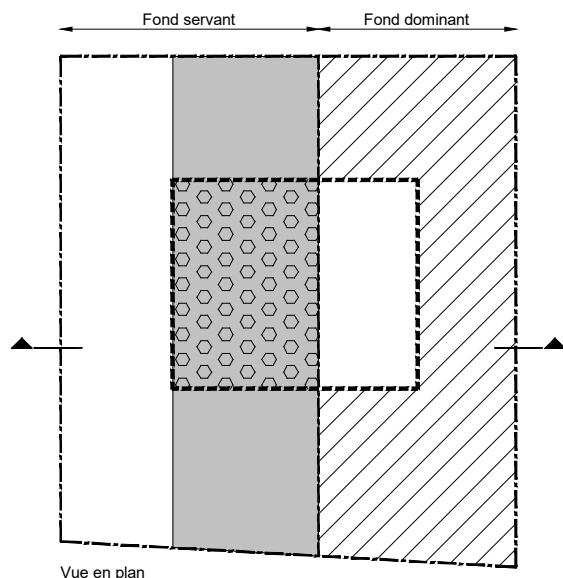
Servitude non aedificandi



Limites séparatives

Servitude non altius tollendi :

Servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

**Servitude de cour commune
non altius tollendi****Legende:**

Servitude non altius tollendi :
- servitude qui interdit de bâtir au-delà
d'une certaine hauteur.

-  Bâtiment à construire
-  Bâtiment existant
-  Limites de la cour commune
-  Servitude non altius tollendi
-  Limites séparatives

Destination des sols :

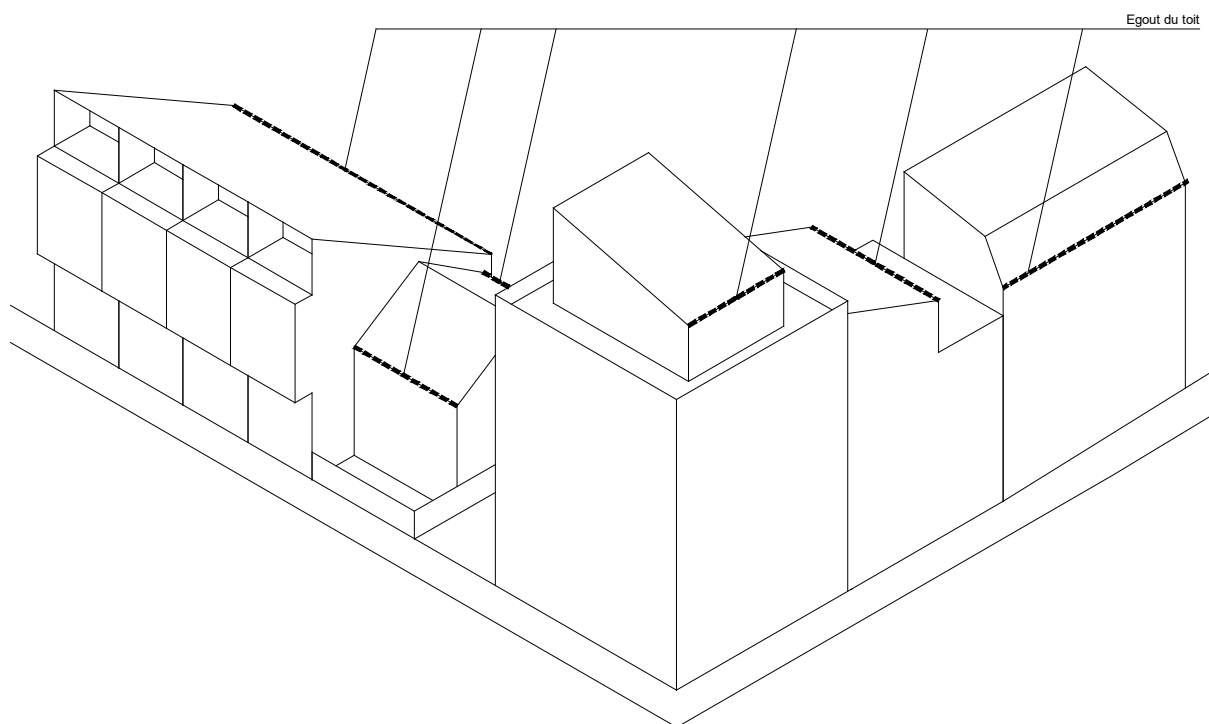
Les destinations et sous-destinations de constructions sont précisées dans la partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » (document 4-1-1).

Édicule :

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

Égout du toit :

Point de jonction d'une façade et du versant d'une toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.



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.

Exhaussement de sol :

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension :

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

Façade :

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

Faïlle :

Voir césure.

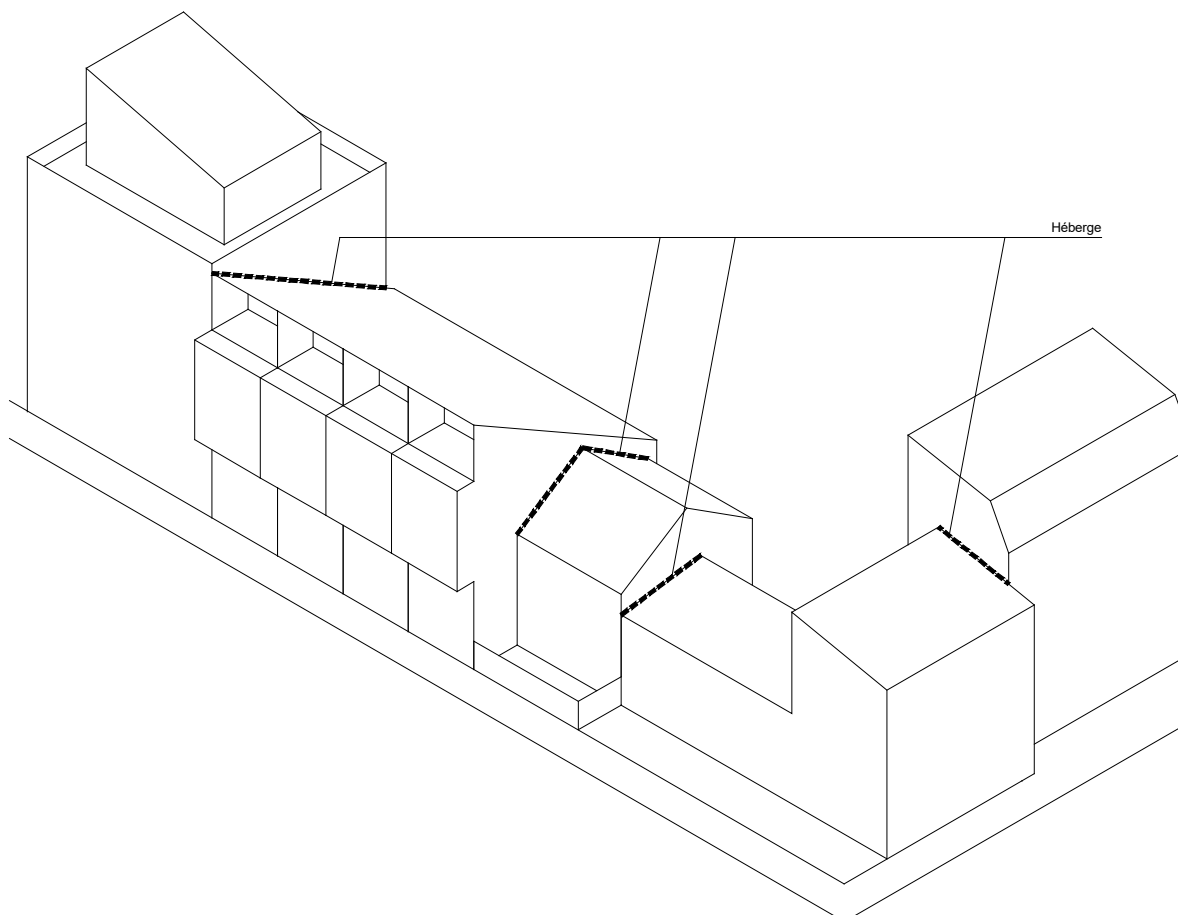
Faitage :

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

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 constructions sont contiguës et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPF) :**

Ce sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L 511-1 du Code de l'environnement).

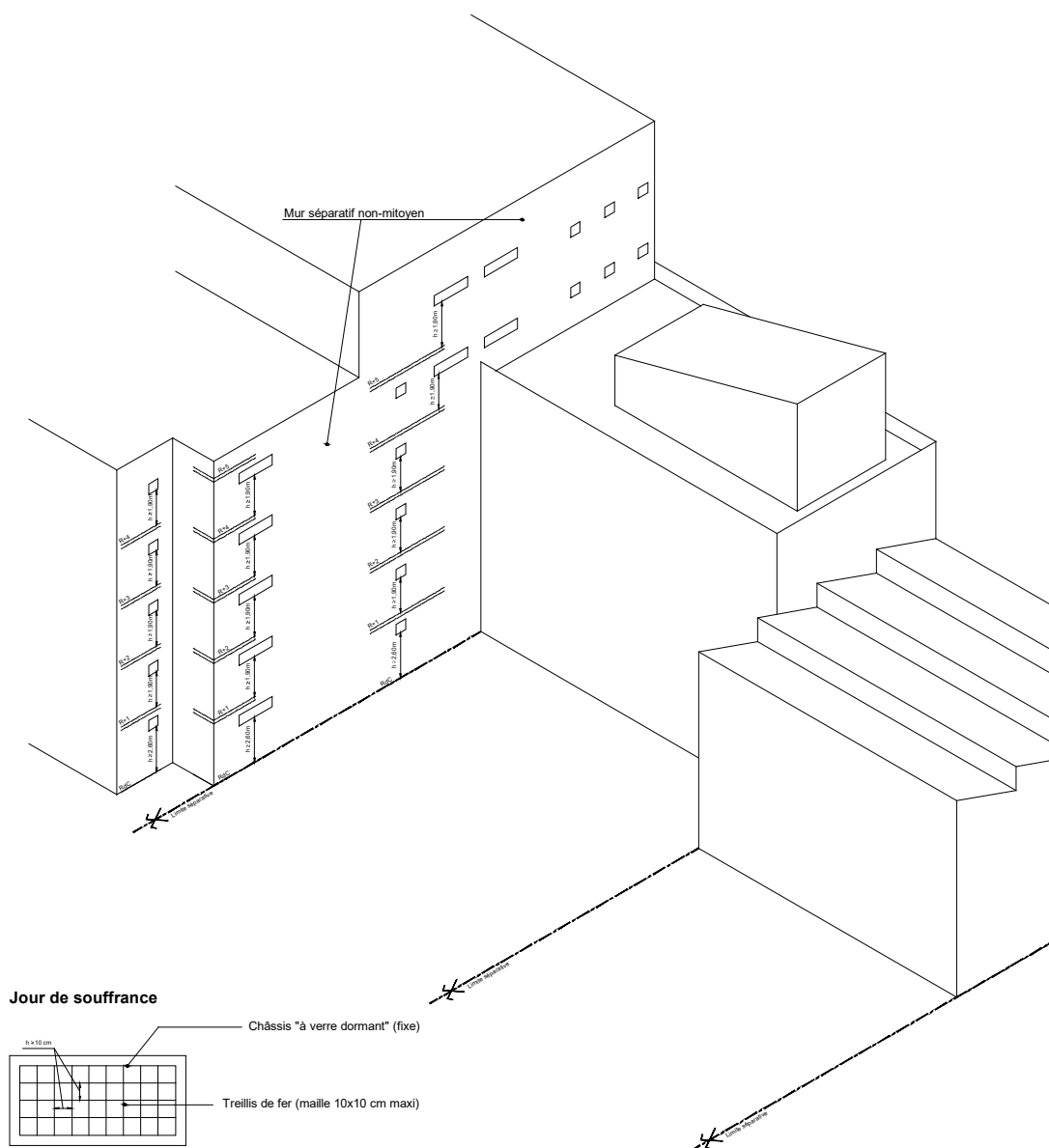
Installations classées soumises à déclaration (article L 512-8 du Code de l'environnement). Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L 511-1.

Jour de souffrance :

Ouverture dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local. Il peut s'agir :

- d'un châssis en verre dormant translucide percé dans un mur non mitoyen joignant directement le terrain voisin,
- d'une fenêtre établie à partir d'une hauteur minimale de 2,60 m au-dessus du plancher d'une pièce située en rez-de-chaussée ou 1,90 m au-dessus du plancher des étages supérieurs.

Voir articles 675 à 680 du Code civil.



Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées contiguës. Elles sont de deux types :

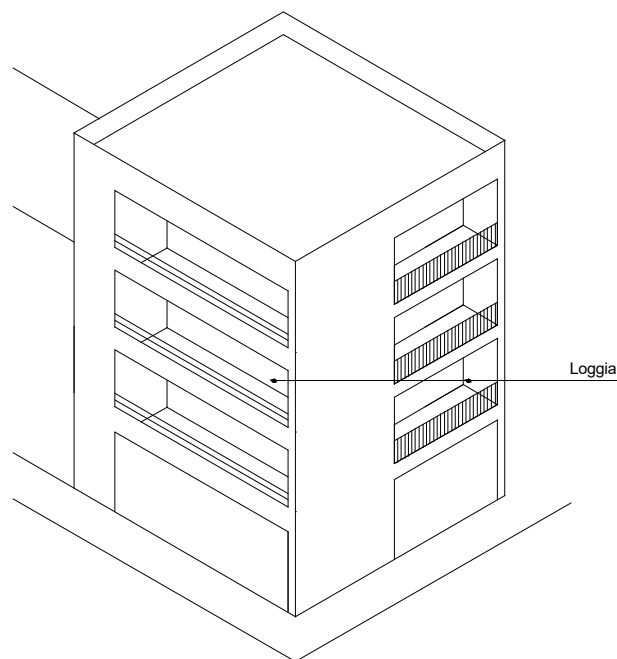
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local technique :

Voir édicule

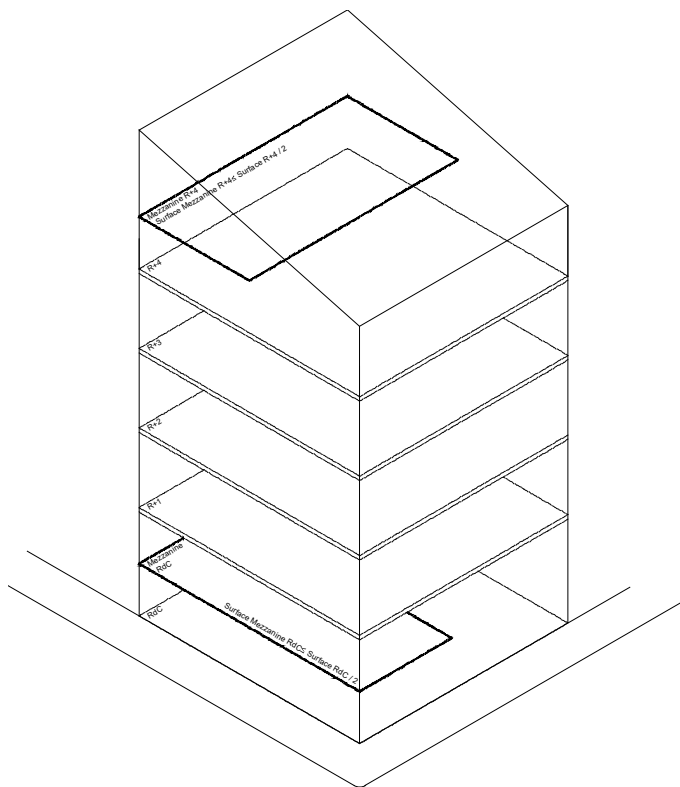
Loggia :

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

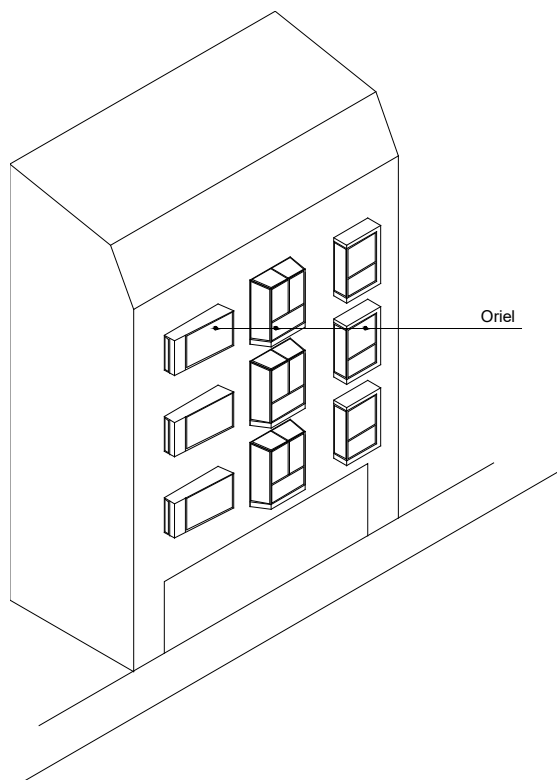


Mezzanine :

Niveau intermédiaire ménagé dans la hauteur comprise entre deux étages. La surface de la mezzanine ne doit pas excéder 50% de la surface de la pièce dans laquelle elle se situe.

**Oriel :**

Volume en saillies, fermé sur toutes ses faces par des éléments pleins ou par des fenêtres, créateur de surface de plancher.



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)

Plateau piéton :

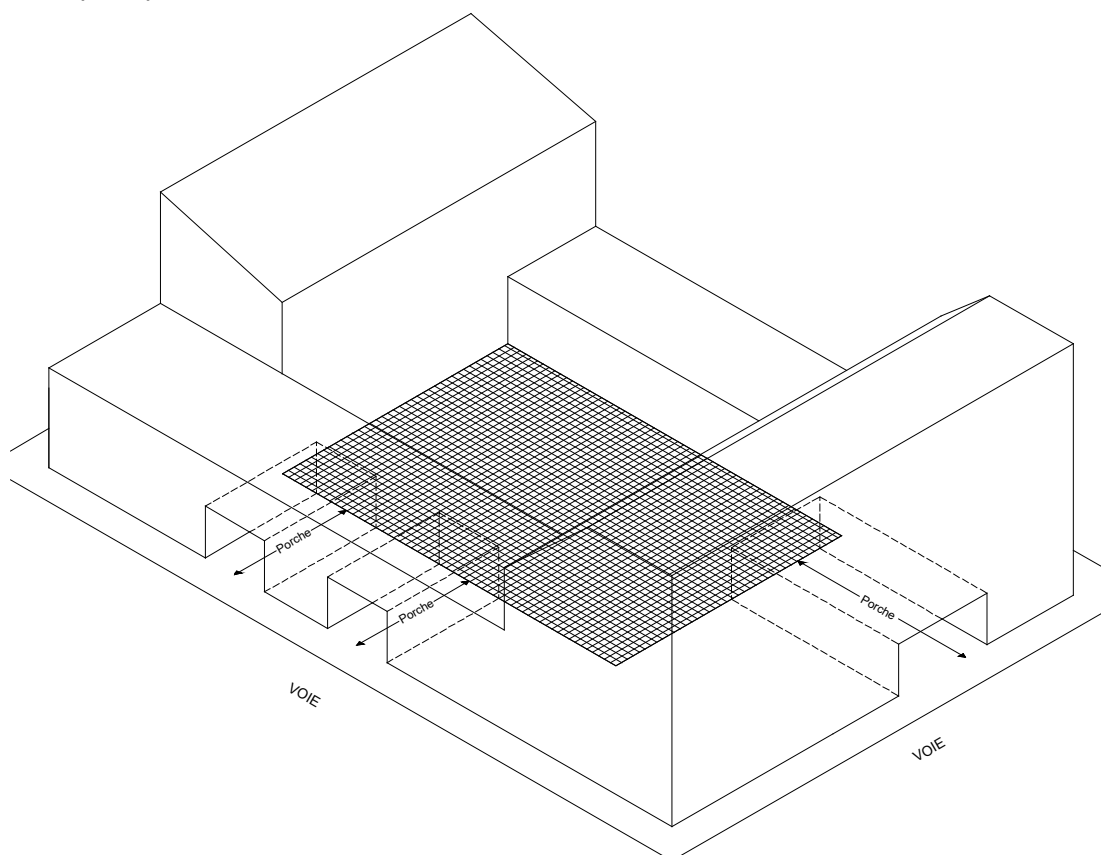
Est un ensemble de rues et de ruelles réservées aux piétons et délimité par des bornes.

Pleine terre :

Parties des espaces végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public.

Porche :

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules ainsi que des individus, entre la voie publique et la cour intérieure.



Prospect :

Est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis :

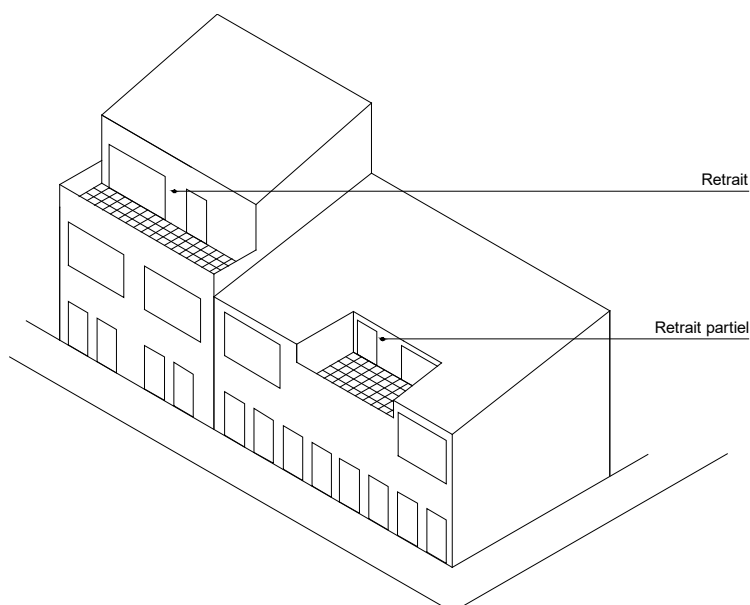
- de deux constructions
- d'une limite séparative
- de l'alignement opposé d'une voie.

Redan :

Désigne une partie d'une façade située en retrait par rapport au nu général.

Retrait :

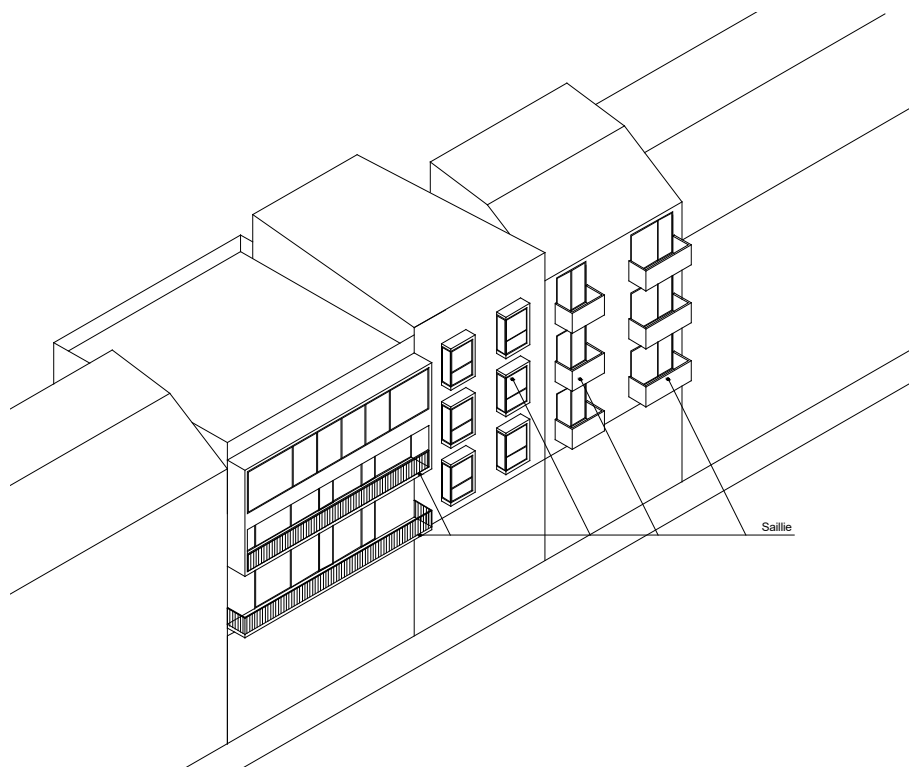
Position de recul par rapport au plan de la façade principale



Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en recul.

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...

**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 :

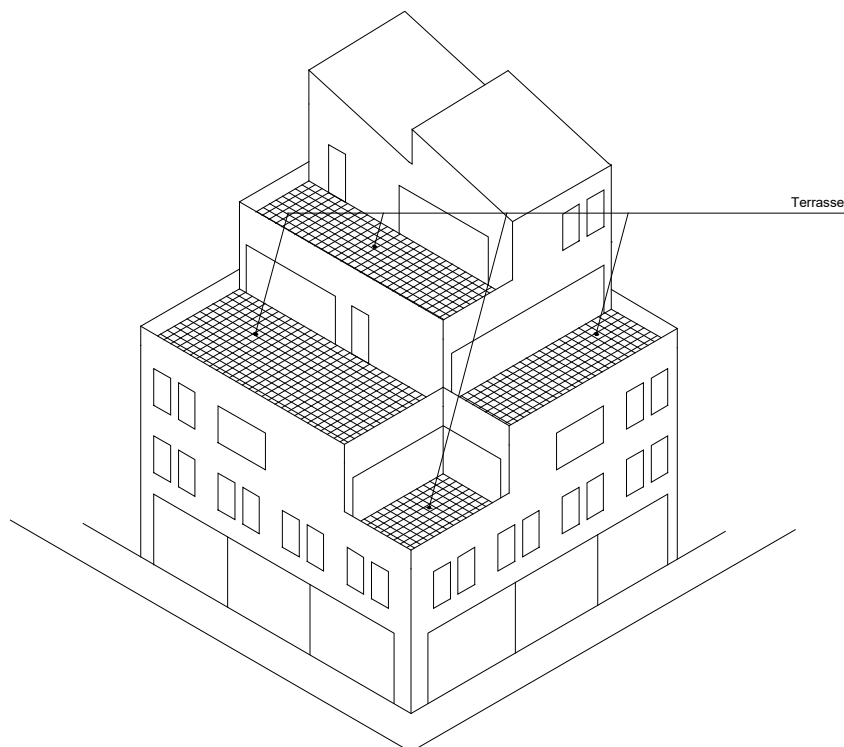
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 111-22 du Code de l'Urbanisme)

Surface de vente :

La surface totale des locaux de l'établissement dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue de ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et les espaces internes de circulation et de présentation.

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.

**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 :

Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons.

Unité foncière :

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrain contigus appartenant à un même propriétaire.

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 règlement des zones urbaines :

- 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 :
 - Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ou intercommunale,
 - Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
 - Voie à conserver, créer ou modifier ;
- Toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des OAP,
- 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.
- Le Canal de Saint-Denis en tant que voie publique navigable, intégrant la voie d'eau ainsi que ses berges

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.

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

1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions ou installations à destination d'industrie, à l'exception de 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 2m 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, à l'exception de celles autorisées sous conditions à la section 1.2 ci-dessous,
- 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 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- 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 ou aires de stationnement, à condition, que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions,
- Hormis le long des linéaires actifs, actifs non commerciaux et commerciaux repérés au plan de zonage, la transformation des commerces, locaux d'activités artisanales et bureaux situés en rez-de-chaussée en logement est admise sous réserve que le logement créé présente des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage suffisantes,
- Les constructions à destination d'industrie et les dépôts de matériaux à l'air libre lorsque ceux-ci sont liés à des activités portuaires.
- Les constructions à destination d'industrie 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
- Les dépôts nécessaires aux travaux de réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- La création, l'extension ou la modification des *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* à condition : qu'elles permettent l'installation de parcs de stationnement

mutualisés, qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'immeuble à grande hauteur, qu'elles permettent l'implantation ou l'extension de services publics, et/ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur, ou que la nécessité de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ; et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage (nuisances (livraisons, bruits...), incendie, explosion),

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

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 - Principe général

Les constructions sont implantées à l'alignement.

- **Champ d'application**

Sauf disposition graphique contraire et à l'exception des dispositions particulières indiquées au paragraphe 2.2.2 du présent règlement, la partie verticale de la façade de toute construction à édifier le long des voies et emprises publiques, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation, doit être implantée à l'alignement.

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

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

- **Modalités d'application**

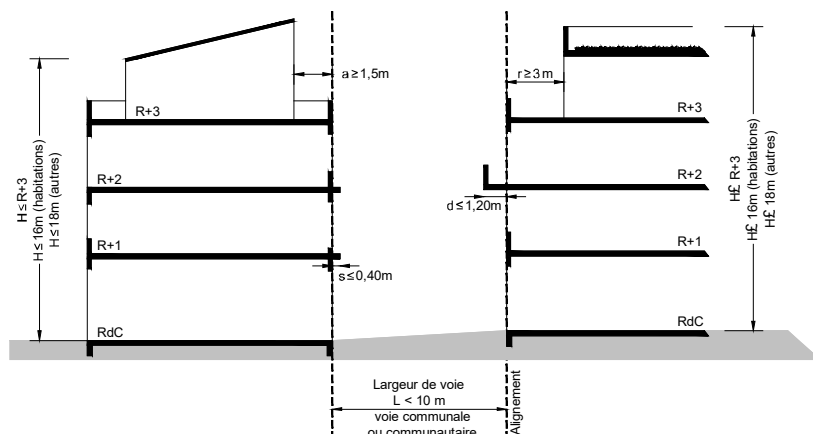
L'alignement s'entend de la manière suivante :

- Le long des voies d'une largeur inférieure à 10 mètres : alignement au moins jusqu'au 3ème niveau (R+2) ;
- Le long des voies d'une largeur égale à 10 mètres et inférieure à 15 mètres : alignement au moins jusqu'au 4ème niveau (R+3),
- Le long des voies d'une largeur égale à 15 mètres et inférieure à 25 mètres : alignement au moins jusqu'au 5ème niveau (R+4),
- Le long des voies d'une largeur de 25 mètres et plus : alignement au moins jusqu'au 6ème niveau (R+5)

Quelle que soit la largeur de la voie, le dernier niveau pourra s'implanter en attique avec un recul minimum de 1,5 mètre de profondeur, dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone. Lorsque la création d'un attique conduit à l'ouverture d'une terrasse en limite séparative, un mur écran végétalisé devra être installé.

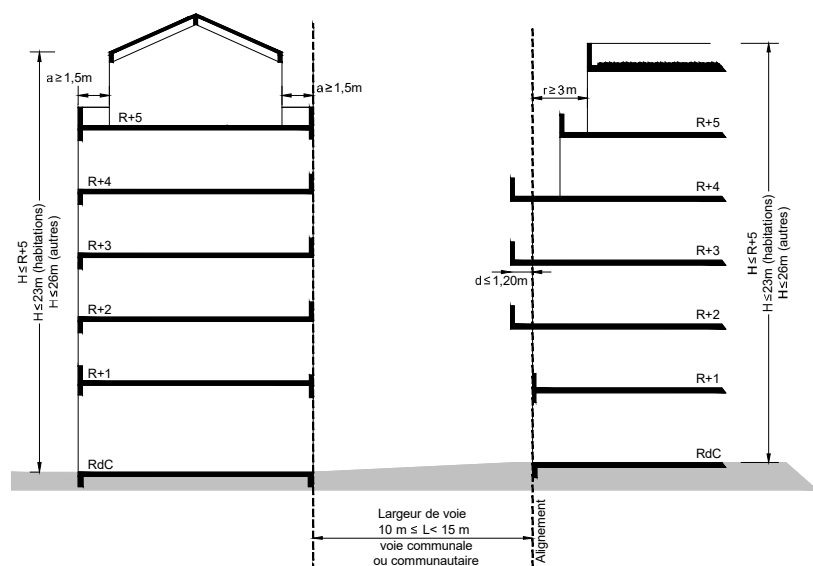
Pour des raisons architecturales, ou pour les constructions à l'angle de rues, les retraits pourront commencer à partir du 1er niveau.

Exemples :



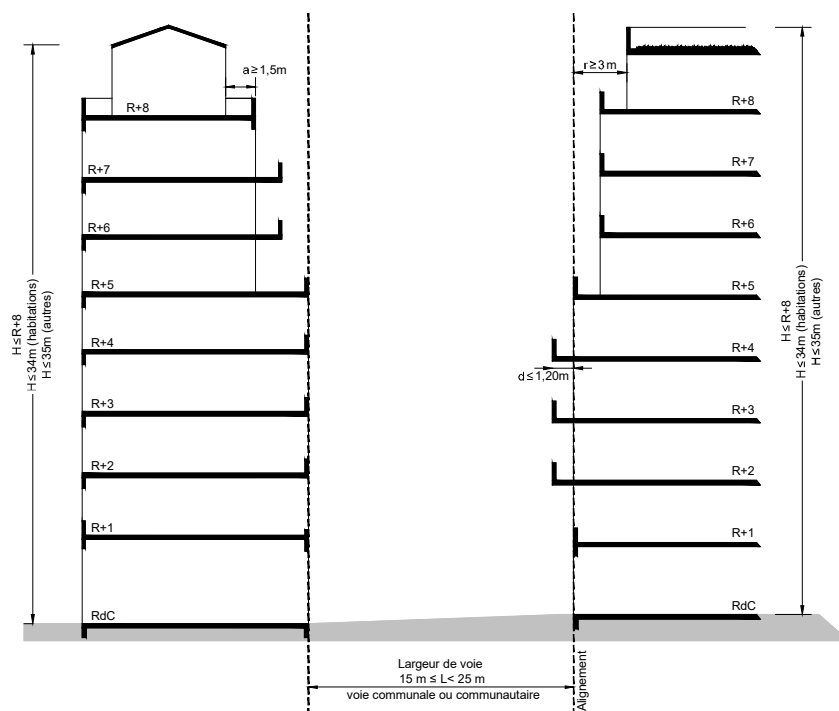
Implantation des constructions en bordure d'une voie de largeur inférieure à 10 mètres

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



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

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



Implantation des constructions en bordure d'une voie de largeur égale à 15 mètres et inférieure à 25 mètres

Légende:
Alignement au moins jusqu'au 5ème niveau (R+4)
 L: Largeur de la voie
 r: Retrait minimum de 3,00 m obligatoire au dernier niveau
 a: Recul minimum de 1,50 m en cas d'implantation d'attique au dernier niveau
 d: Débord maximal de 1,20 m autorisé à partir du 3ème niveau (R+2) pour créer des balcons, terrasses, bow-windows ou loggias sur les voies communales et communautaires à condition que le trottoir observe une largeur supérieure ou égale à 1,50 m.

2.1.2 - Dérogations à l'alignement

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

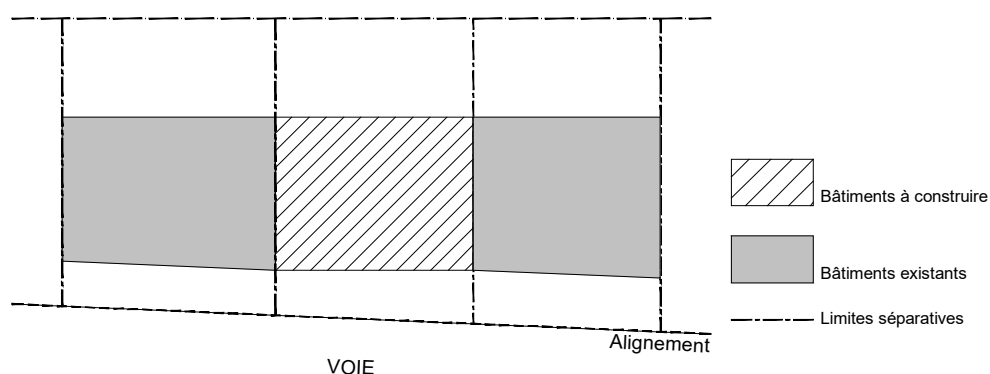
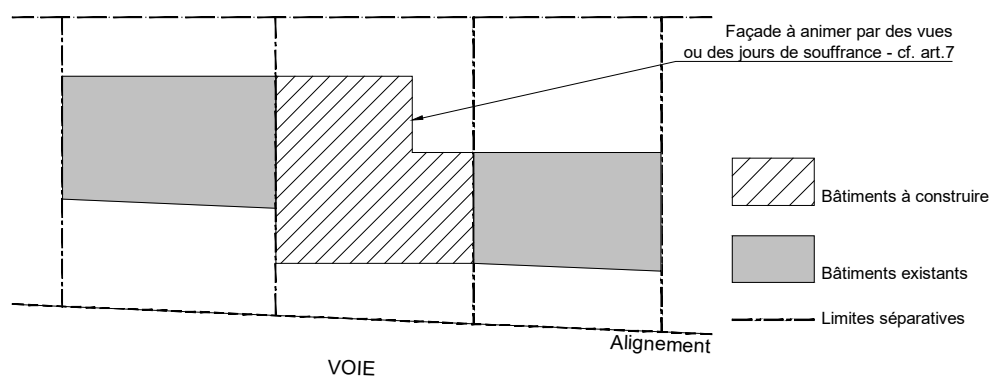
- **Marge de recul indiquée au document graphique**

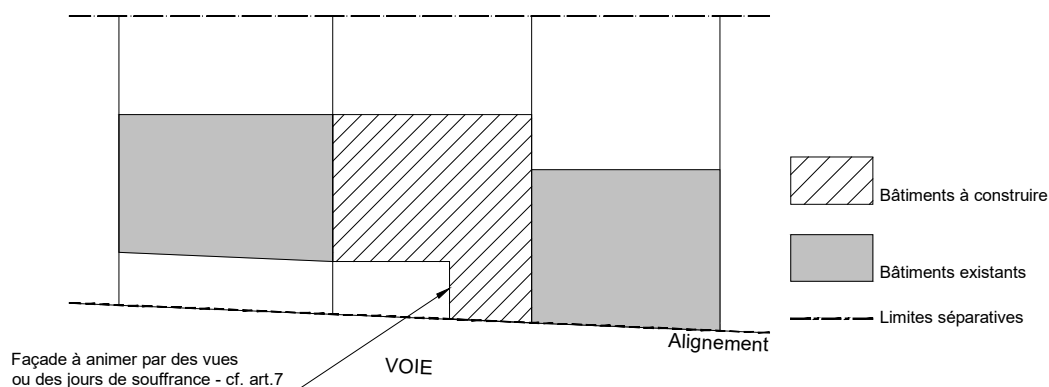
La limite de la marge de recul indiquée au règlement graphique se substituera à l'alignement.

- **Bâtiment existant voisin implanté en recul**

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

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

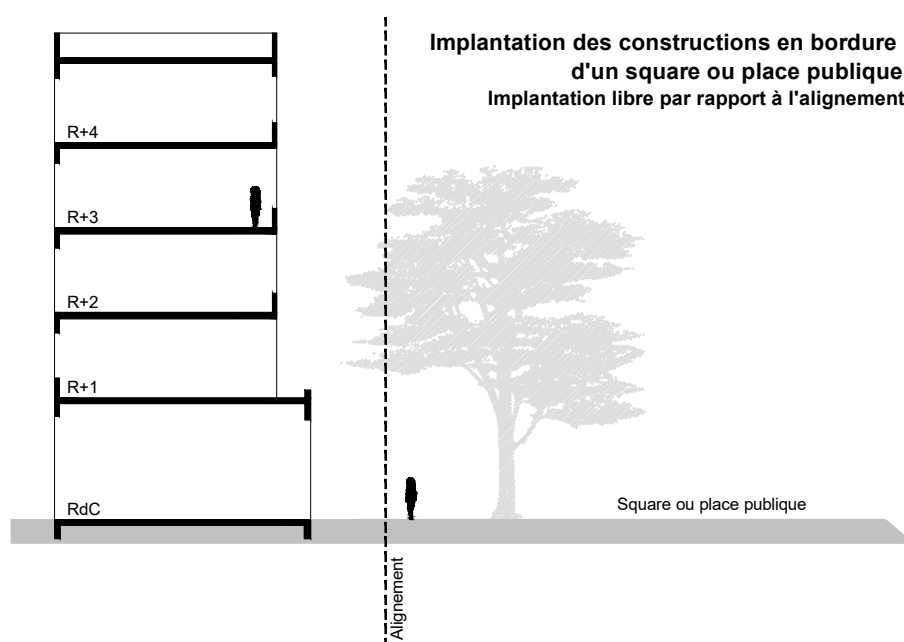




Dans ces 2 exemples ci-dessus, les façades, pignons ou héberges créés en recul de la limite séparative devront être animés par des vues ou des jours de souffrance sous réserve de respecter les dispositions de la section 2.2 du présent règlement de zone et celles du Code Civil.

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

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



- **Constructions existantes**

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de ce paragraphe à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er 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.

• Reculs

Cette section 1.1 ne s'applique pas, lorsque qu'une dérogation à l'alignement est appliquée.

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

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

• Césures, failles

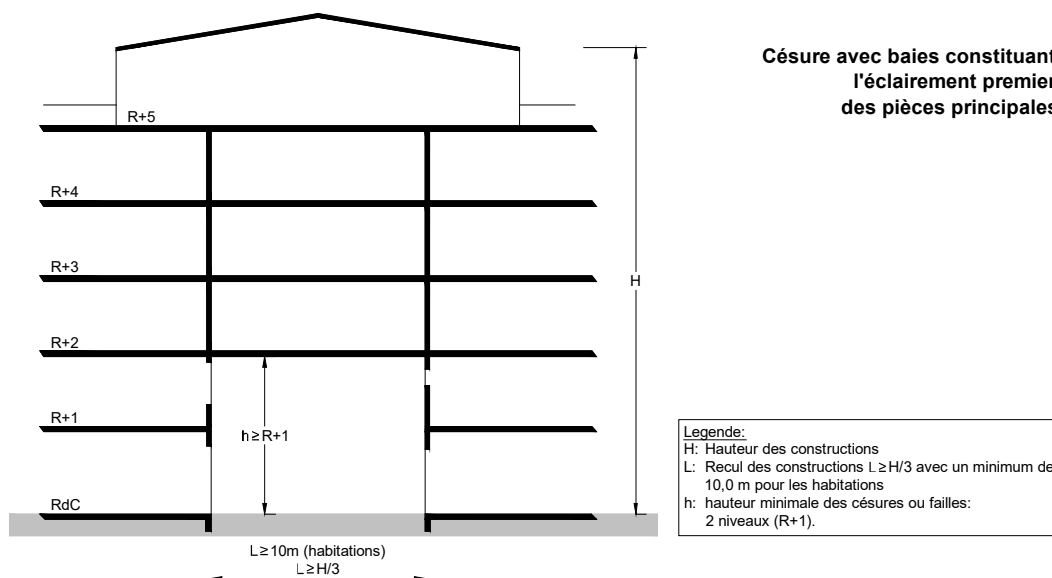
Ces dispositions s'appliquent à toutes les constructions qu'elles soient dans le diffus ou bien dans un périmètre de ZAC, de concession d'aménagement ou dans un PRU.

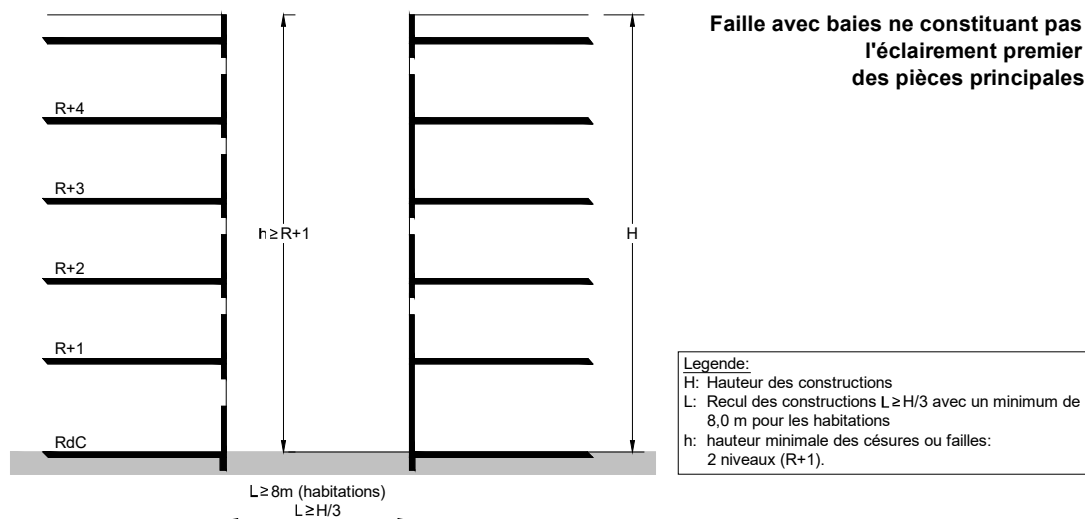
Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, sont requises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme de faille ou césure.

Ces césures ou failles devront respecter une hauteur minimale de 2 niveaux (R+1). Néanmoins, de façon ponctuelle, des césures ou failles d'1 niveau (R) pourront être mises en place pour la création d'une entrée d'immeuble (dans le respect des dispositions du chapitre 4 du présent règlement de zone).

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 du présent règlement de zone 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.





• Saillies

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

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

Pour les voies communales et communautaires :

- Des saillies d'une profondeur maximale de 40 centimètres sont autorisées dès le 1er niveau,
- Des saillies d'une profondeur maximale d'1,20 m sont autorisées à partir du 3ème 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.
- En l'absence de trottoir, la saillie ne pourra pas surplomber la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- 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.

• Périmètres de ZAC, de concession d'aménagement, PRU.

Dans ces périmètres, l'alignement est libre (Annexe n5-2 du dossier de PLUi).

• Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Seine

Les constructions implantées sur des unités foncières concernées par les prescriptions du PPRI (annexe n°5-1 du PLUi, partie 4.11 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation) ne sont pas soumises à l'obligation de s'implanter à l'alignement.

• Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises à l'obligation de s'implanter à l'alignement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Secteur de continuité

Il est créé un secteur de continuité des constructions d'une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue ou de la limite des futures voies et emprises publiques (à modifier ou à créer) lorsque l'autorité compétente est en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation.

Dans ce secteur, les constructions devront s'implanter sur chacune des limites séparatives touchant la voie, sauf disposition contraire au plan graphique. Dans ce cas, ce sont les règles de la section 2.1 du présent règlement qui s'appliquent.

Le secteur de continuité ne s'applique pas dans les secteurs de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

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

- 6 mètres dans le cas où deux balcons se font face, ou qu'un balcon fait face à une baie, ou par rapport à la limite séparative opposée. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres,
- 5 mètres dans le cas où un balcon fait face à un mur, pignon ou héberge aveugles. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres.
- Pour les constructions édifiées le long du canal, la distance minimale est de 1.90 m quelque que soit la nature de la baie.

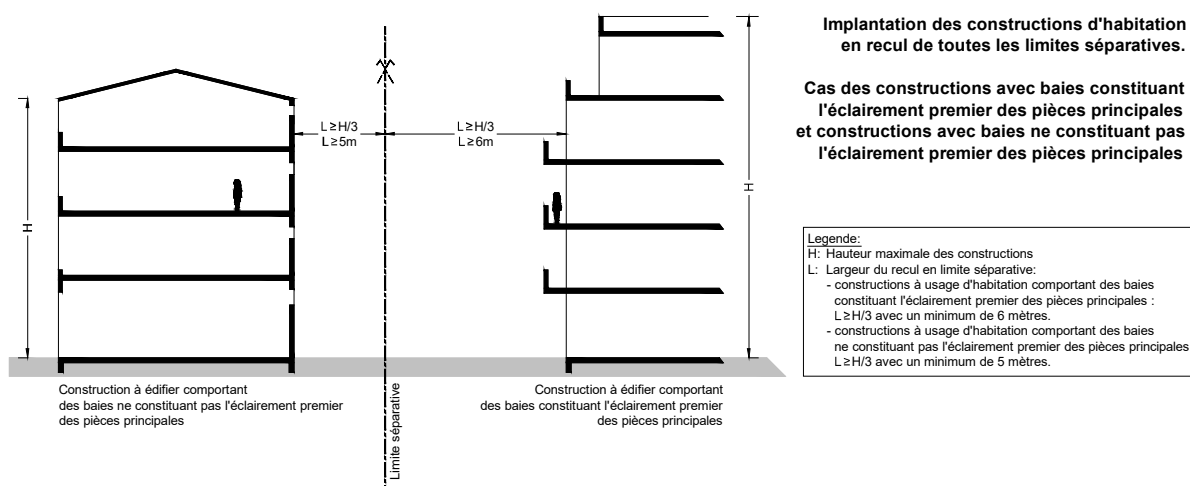
Pour des raisons d'insertion urbaine ou architecturale, les constructions pourront être édifiées en recul des limites séparatives touchant une voie, à condition que ses pignons et héberges aveugles soient animés par des vues. Dans ce cas, la construction devra respecter les prospects ci-dessous définis au paragraphe 2.2.3.

En cas de mixité de destination dans la construction à édifier, la règle la plus contraignante sera appliquée. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions qui auraient une occupation différente uniquement en rez-de-chaussée.

2.2.2 - Constructions en recul de toutes les limites séparatives dans le secteur de continuité et/ou au-delà du secteur de continuité :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, la distance pour les constructions comportant des baies constituant l'éclaircissement premier des pièces principales devra respecter la règle $L=H/3$ avec un minimum de 6 mètres dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 4 mètres.
- Dans le cas de la création d'un redan, la profondeur de celui-ci ne pourra excéder la moitié de la largeur de la baie constituant l'éclaircissement premier des pièces principales.
- Pour les constructions destinées à l'habitation, la distance pour les constructions comportant des baies ne constituant pas l'éclaircissement premier des pièces principales devra respecter la règle $L=H/3$ avec un minimum de 5 mètres dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.

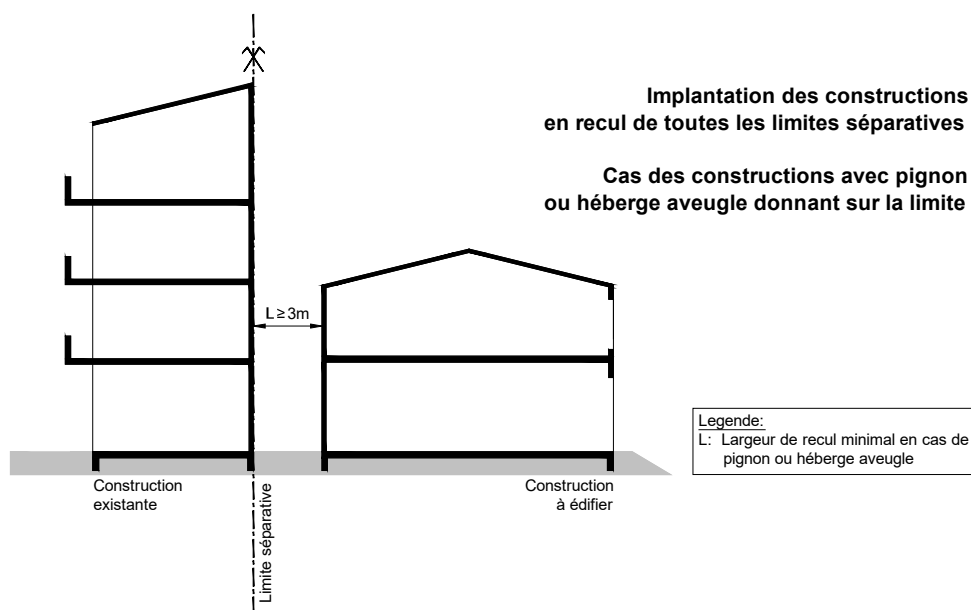
- La distance, pour les constructions comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales ou non, ouvrant sur des baies éclairant les parties communes, sera égale à $L = H/3$ avec un minimum de 5 mètres. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.
- Dans le secteur UP33Mb, la distance pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 niveaux et 12 mètres devra respecter celle définie par l'article 678 du code civil (1.90m).
- Les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.



Pour les autres destinations des constructions à édifier, la distance devra respecter la règle $L = H/5$ avec un minimum de 6 mètres dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

Pour toutes les constructions et quelques soit leur destination, en cas de pignon ou d'héberge aveugle, une distance minimale de 3 mètres devra être respectée, dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

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



2.2.3 - Constructions sur les limites séparatives au-delà du secteur de continuité :

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

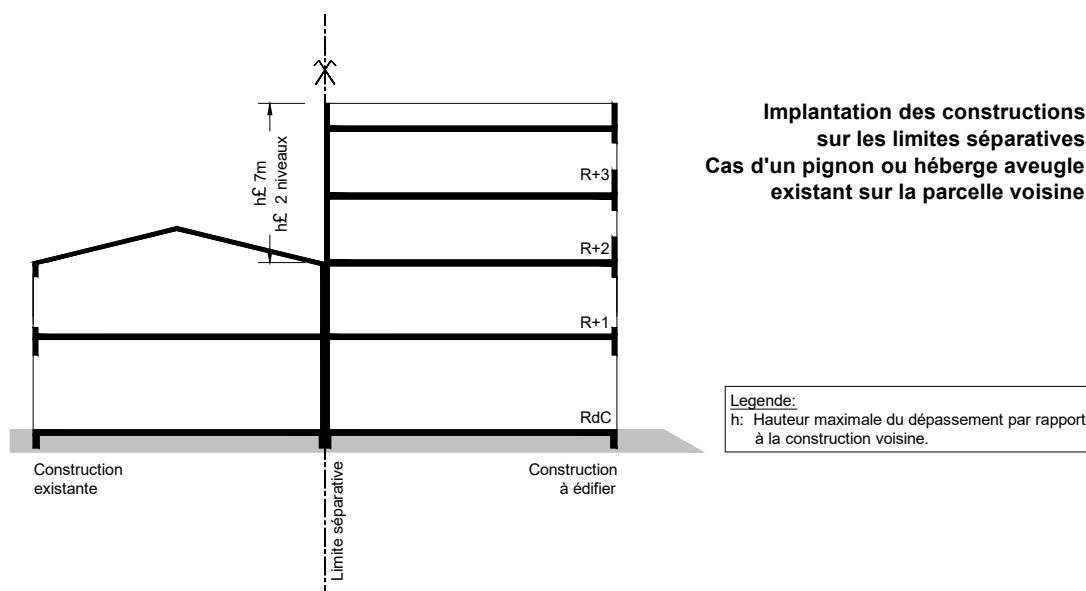
S'il existe sur la parcelle voisine, des pignons ou héberges aveugles en limite de propriété, la construction nouvelle devra s'implanter sur ceux-ci, dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone. Un dépassement de deux niveaux, et 7 mètres maximum, par rapport à la construction voisine sera accepté.

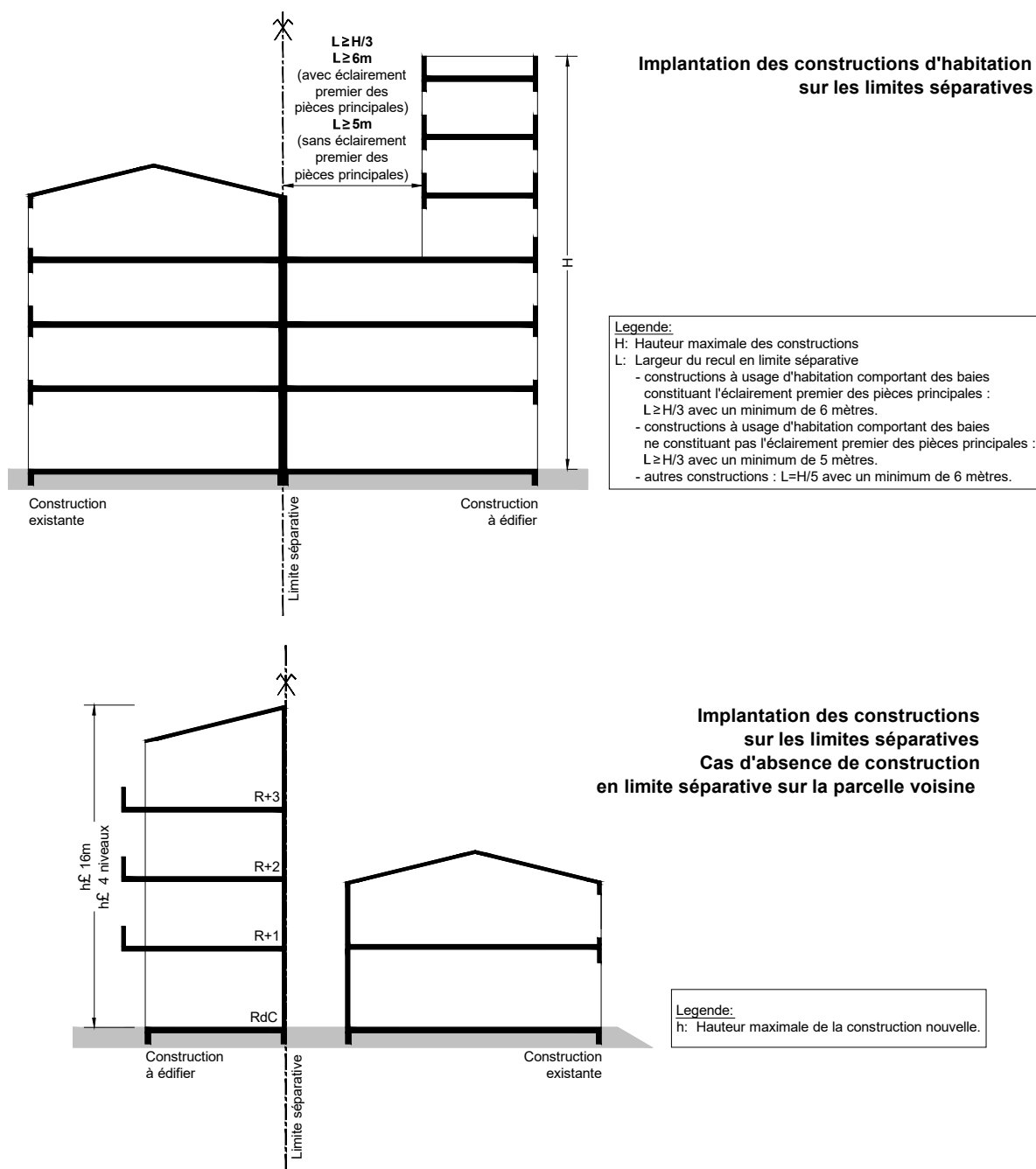
En cas d'absence de construction en limite séparative sur la parcelle voisine, la construction nouvelle ne devra pas dépasser quatre niveaux et 16 mètres. La hauteur plafond pourra ensuite être atteinte en respectant les dispositions du présent paragraphe.

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

Les alinéas ci-dessus s'appliquent pas sur les ilots pour lesquels la hauteur est spécifiée au plan de zonage. Les futures constructions pourront s'implanter librement sur les limites séparatives dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

Les constructions* et installations de transport du Grand Paris Express peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum. .





2.2.4 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension jusqu'à 50 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de la présente section 2.2 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er janvier 2016 sous réserve du respect des dispositions du code civil.

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

2.2.5 - Servitudes de cour commune

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

- **La servitude non aedificandi**

Cette servitude de cour commune permet de ne pas respecter les distances imposées par la section 2.2 du présent règlement de zone lors de l'édification d'une construction et de construire plus près des limites séparatives.

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

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève alors des sections 2.3 et 2.5 du présent règlement de zone.

- **La servitude non altius tollendi**

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

2.2.6 - Dispositions particulières

Les constructions situées sur des terrains mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis sont implantées en retrait du pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade ou partie de façade comporte ou non des baies.

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'éclairement premier des pièces principales ou secondaires, dans le respect des dispositions ci-dessous, toutefois, et dans tous les cas de figure, il sera demandé de respecter une distance minimale de :

- 6 mètres dans le cas où deux balcons se font face, ou qu'un balcon fait face à une baie. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les immeubles dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres.
- 5 mètres dans le cas où un balcon fait face à un mur, pignon ou héberge aveugles. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les immeubles dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres.

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

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

2.3.1 - Constructions à destination d'habitation

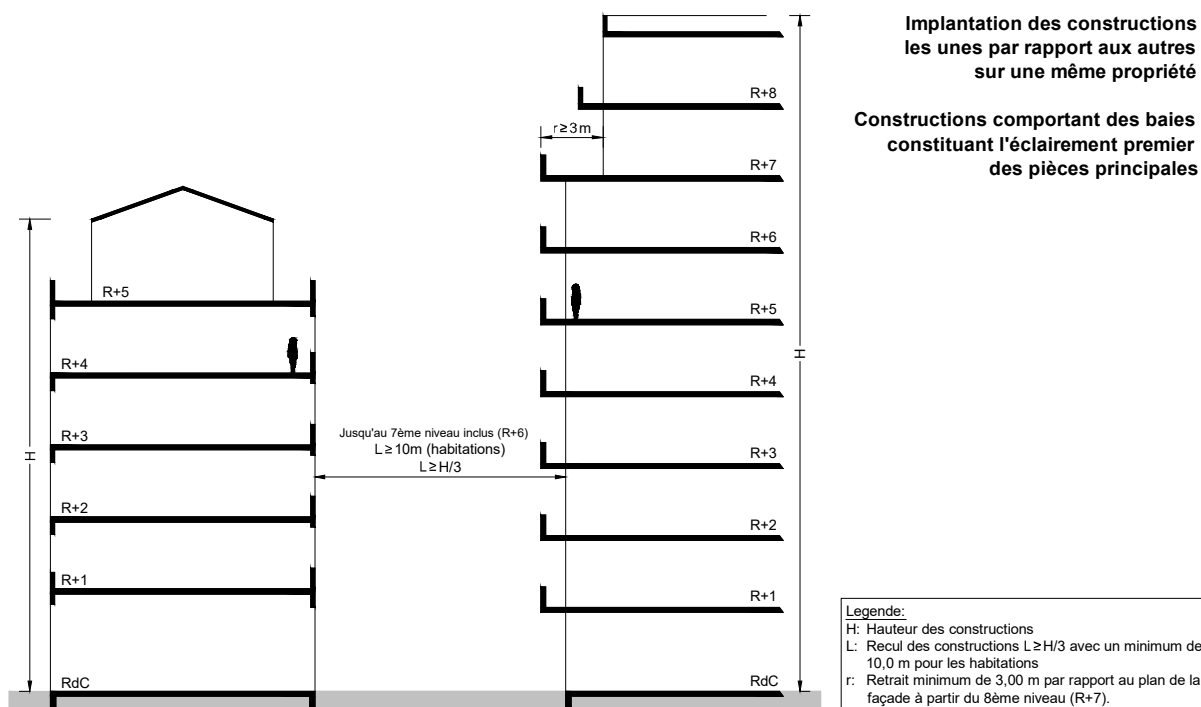
Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

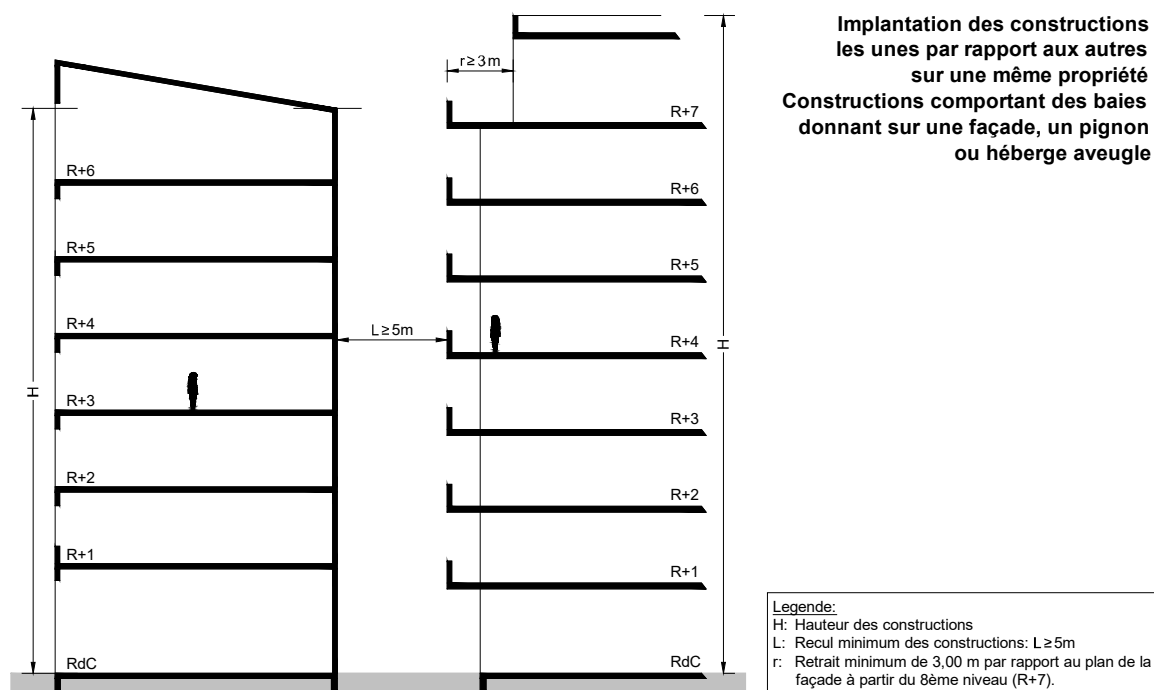
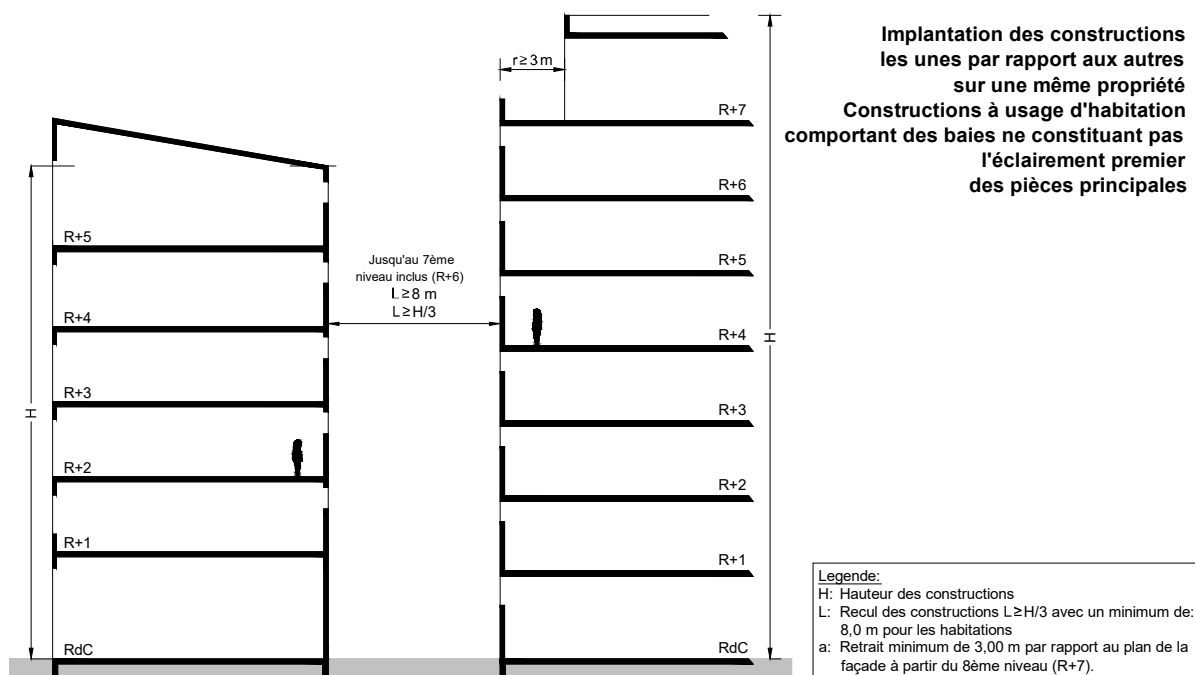
- Jusqu'au 7ème niveau inclus (R+6) :
 - Les constructions comportant des baies constituant l'éclairement premier des pièces principales devront respecter une distance minimale de 10 mètres, tout en respectant $L=H/3$. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 4 mètres.
 - La distance minimale de 10 mètres est ramenée à 8 mètres pour les baies ne constituant pas l'éclairement premier des pièces principales. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 3 mètres.

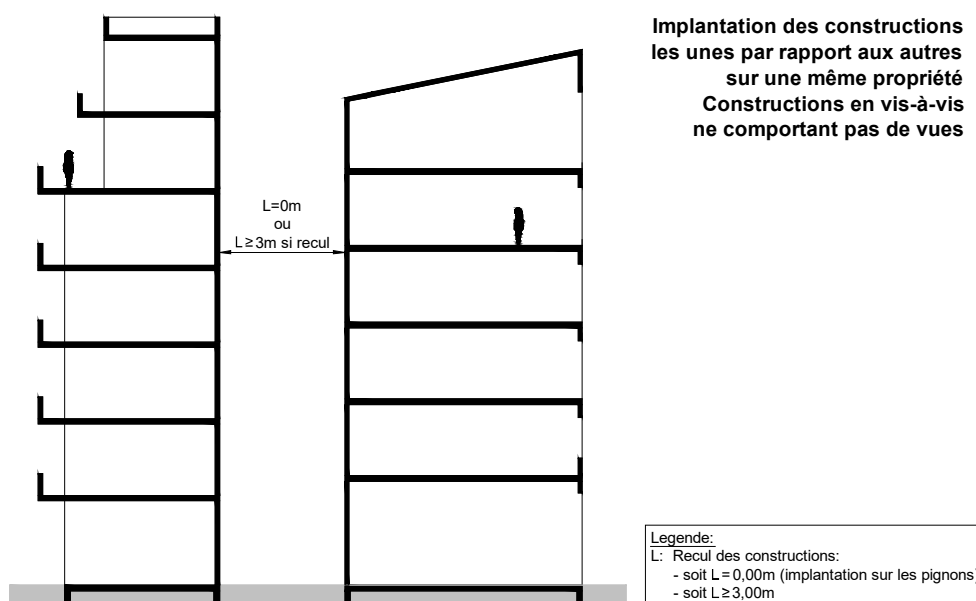
- Dans le cas de la création d'un redan, la profondeur de celui-ci ne pourra excéder la moitié de la largeur de la baie constituant l'éclaircissement premier des pièces principales.
- A partir du 8ème niveau (R+7) :
 - Les constructions devront respecter un retrait supplémentaire de 3 mètres par rapport au plan de la façade tout en respectant $L=H/3$.
Les constructions seront exonérées de ce retrait dès lors qu'un prospect d'au moins $L=H/3 + 3$ mètres est respecté.
- 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 minimale 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 respecter une distance de 3 mètres,
 - Soit s'accoler l'une à l'autre

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

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







2.3.2 - Constructions à destination autre que de l'habitation

- Jusqu'au 7ème niveau inclus (R+6), les constructions comportant des baies devront respecter une distance minimale de 8 mètres, tout en respectant $L=H/3$.
- À partir du 8ème niveau (R+7), les constructions comportant des baies devront respecter un retrait supplémentaire de 3 mètres par rapport au plan de la façade tout en respectant $L=H/3$.
- Les constructions seront exonérées de ce retrait dès lors qu'un prospect d'au moins $L=H/3 + 3$ mètres est respecté.
- 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 minimale de 5 mètres par rapport à cette façade aveugle.
- Si deux constructions n'ont pas de vues, elles devront :
 - Soit respecter une distance de 3 mètres,
 - Soit s'accoler l'une à l'autre.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris.

2.3.3 - Dispositions particulières

- Constructions existantes

Sont autorisés l'extension jusqu'à 50 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les dispositions de la section 2.3 du présent règlement de zone à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er janvier 2016.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des construction n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Dispositions générales

- **Définition**

Pour les constructions surmontées d'une toiture en pente, les hauteurs maximales 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 se calculent du plancher haut de la toiture jusqu'au domaine public :

- du trottoir,
- à défaut, de la cote de la chaussée,
- à défaut, du sol aménagé.

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

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

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation, il est convenu de prendre 4 mètres de plancher à plancher pour un niveau moyen et d'ajouter une souplesse de 2 mètres par catégories afin de permettre des hauteurs sous plafond plus élevées si nécessaire, par exemple pour la création d'atelier ou d'un rez-de-chaussée en double hauteur, créant ainsi une certaine diversité architecturale.

- **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve des dispositions du chapitre 4 du présent règlement de zone :

- les dispositifs, locaux techniques et édifices, notamment les, cheminées, châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, tout autre élément technique améliorant le fonctionnement écologique de la construction à édifier (serres cultivées ...) ainsi que les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés,

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- les mezzanines qui n'excèdent pas 50% de la surface de plancher de la pièce dans laquelle elles s'implantent. La hauteur sous plafond d'une mezzanine ne doit pas être inférieure à 1,60m. Un éclairage naturel suffisant de la mezzanine doit être assuré par l'ouverture de vue(s).

2.5.2 - Dans le secteur de continuité et/ou le long des voies et emprises publiques existantes ou à créer et voies privées ouvertes à la circulation et dans les périmètres de ZAC

- **Normes de hauteur**

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

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

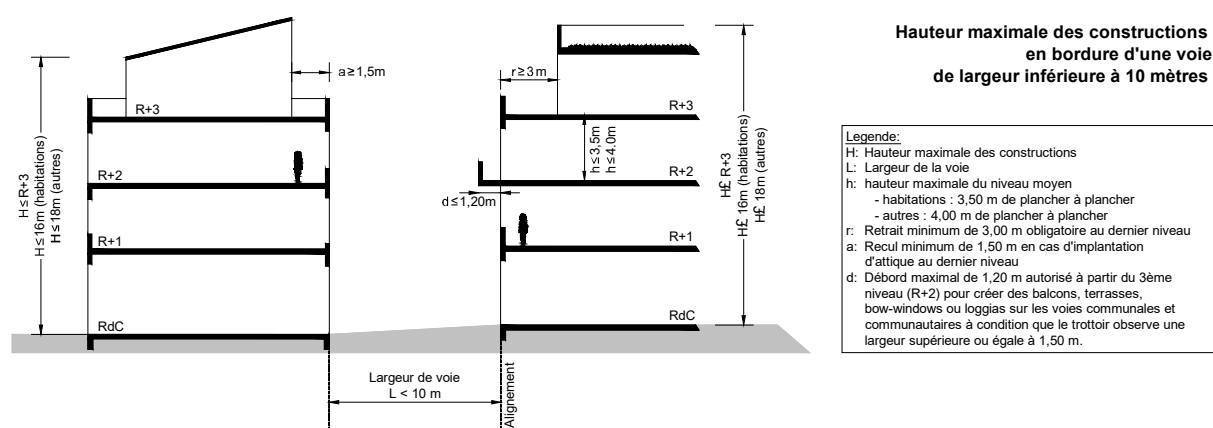
En cas de marge de recul portée au document graphique (document F1 plan de zonage général), la limite de l'emprise conditionnant la hauteur se substituera à la limite de la marge de recul.

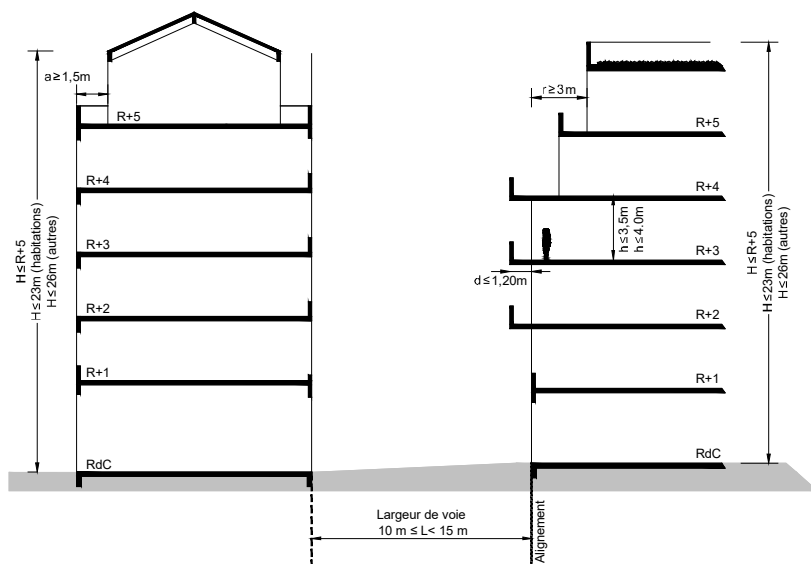
Les exigences de retrait du dernier niveau de la construction ne s'appliquent qu'aux constructions réalisées à l'alignement. Ce retrait ne sera pas obligatoire lorsque la construction s'implante face à un square, jardin ou à une place publique.

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

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

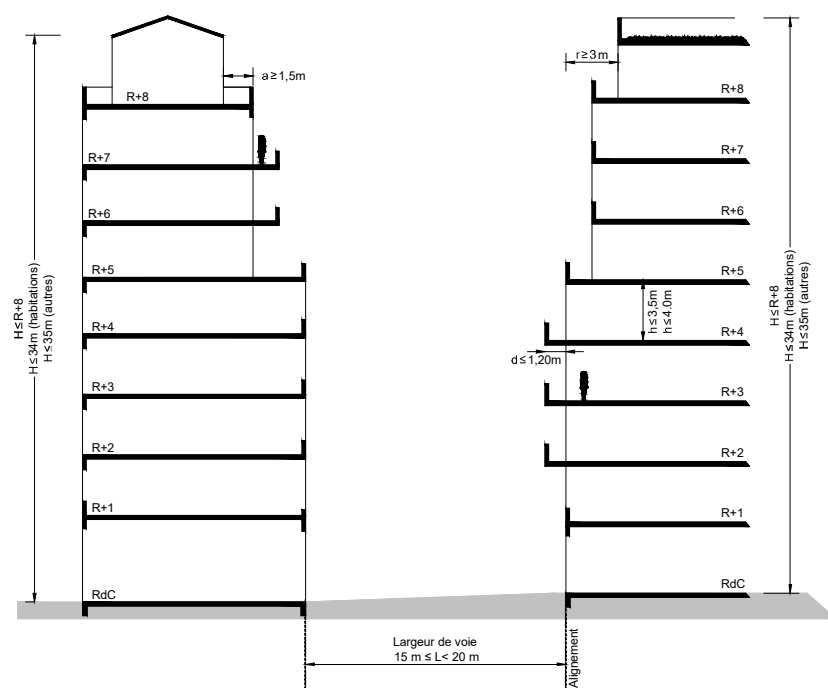
Largeur de voie en mètre	Nombre niveaux maximum	Hauteur maximum autorisée En considérant la destination principale de la construction à édifier		Observations
		Habitation	Autres	
<10m	4N (R+3)	16m	18m	<i>Retrait</i> d'au moins 3m obligatoire au dernier niveau/ plan principal de la <i>façade</i>
10m à <15m	6N (R+5)	23m	26m	<i>Retrait</i> d'au moins 3m obligatoire au dernier niveau/ plan principal de la <i>façade</i>
15m à <20m	9N (R+8)	34m	35m	<i>Retrait</i> d'au moins 3m obligatoire au dernier niveau/ plan principal de la <i>façade</i>
20m à <30m	10N (R+9)	37m	35m	
> ou = 30m	15N (R+14)	55m	35m	





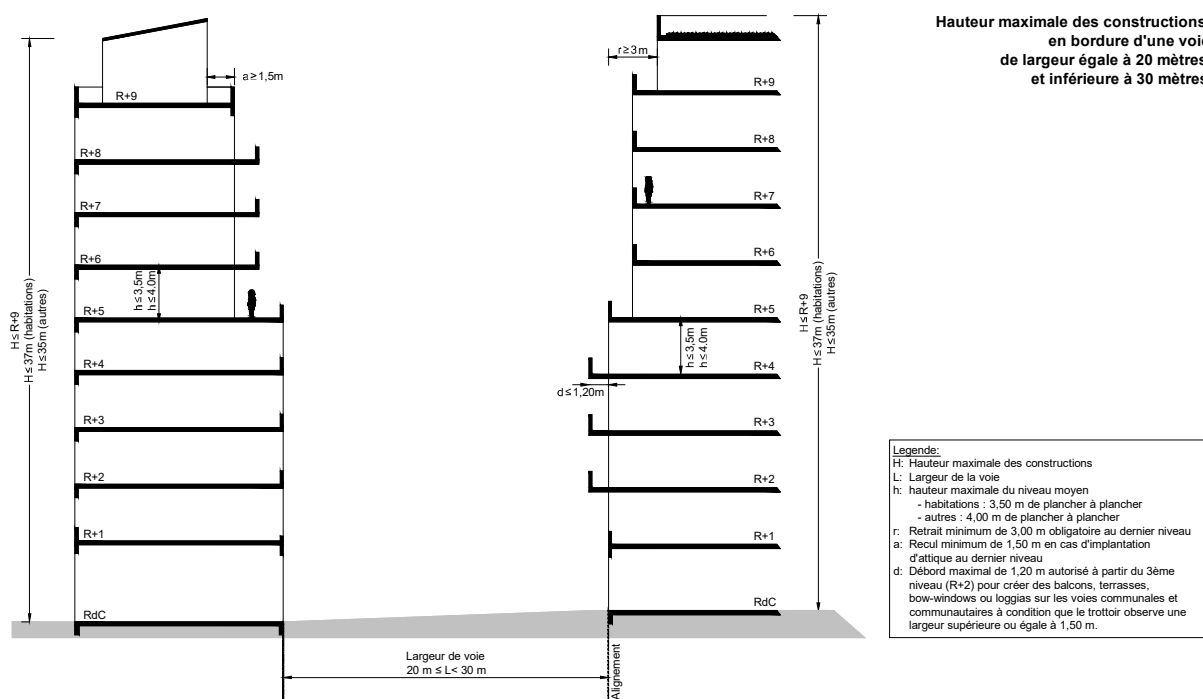
**Hauteur maximale des constructions
en bordure d'une voie
de largeur égale à 10 mètres
et inférieure à 15 mètres**

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



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

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



• Dispositions particulières

En cas de construction à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, et sur un linéaire maximum de 20 mètres, la hauteur autorisée la plus élevée pourra être atteinte.

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

2.5.3 - Au-delà du secteur de continuité

• Principe

Pour le logement :

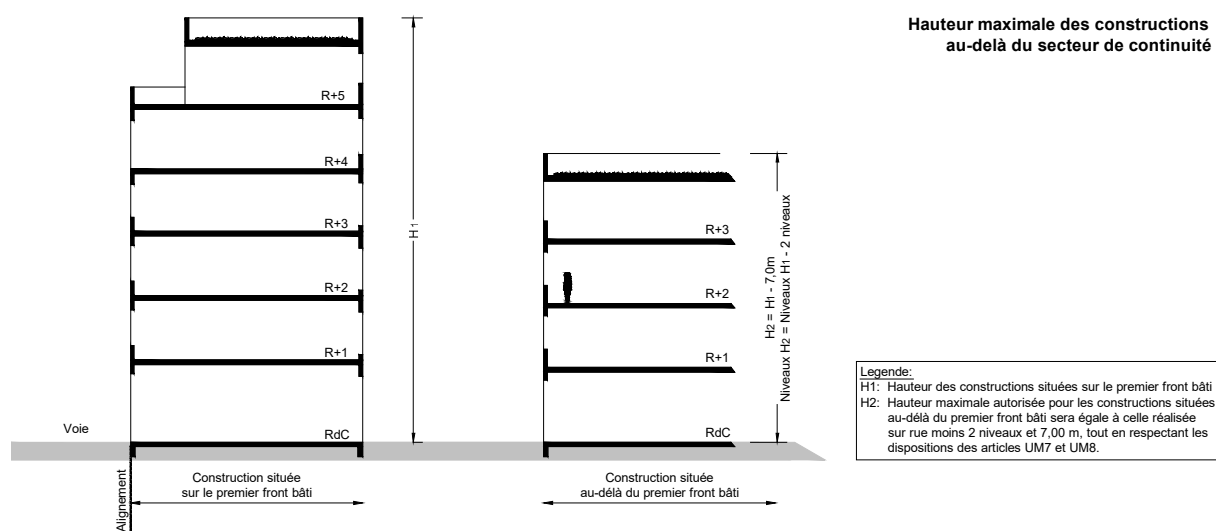
Au-delà du premier front bâti et sauf indication contraire au plan de zonage détaillé, la hauteur maximale autorisée sera égale à celle autorisée sur rue moins 2 niveaux et 7 m, tout en respectant les dispositions de la section 2.2 du présent règlement de zone. Pour les immeubles dont la hauteur maximale est de 3 niveaux et 12 mètres, la hauteur maximale en deuxième front bâti sera au maximum égale à 3 niveaux et 12 mètres.

Pour les autres destinations :

Au-delà du premier front bâti et sauf indication contraire au plan de zonage détaillé, la hauteur maximale autorisée sera égale à celle autorisée sur rue moins 1 niveau et 3 m, tout en respectant les dispositions de la section 2.2 du présent règlement de zone.

Au-delà du secteur de continuité, lorsqu'aucune construction n'est édifiée en premier front bâti, la hauteur maximale autorisée sera égale à la hauteur maximale autorisée sur rue moins 2 niveaux et 7 mètres, tout en respectant les dispositions de la section 2.2.

Ces règles ne s'appliquent pas quand la construction en deuxième front bâti se trouve en recul des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres. La hauteur maximale autorisée sera celle autorisée dans le cadre de ce règlement sur le premier front bâti tout en respectant une distance de $L=H/2$ avec un minimum de 12 mètres avec la ou les constructions en premier front bâti.



2.5.4 - En limite de deux zonages

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

Sur les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, la hauteur maximale des constructions* est au plus égale à 15 mètres. Cette disposition s'applique sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite séparative* mitoyenne du Fort.

2.5.5 - Contiguïté avec un terrain sur lequel est situé un élément ou un périmètre bâti patrimonial

Dans le cas de la construction, ou la surélévation d'une construction implantée dans une bande 20 mètres sur un terrain limitrophe à un terrain sur lequel est situé un élément ou un périmètre bâti patrimonial celle-ci devra prendre en compte la préservation dudit bâtiment en travaillant ;

- le gabarit et le rythme de construction nouvelle, dans le respect des dispositions des sections 2.2, 2.3 et 2.5 du présent règlement de zone ;
- la création de percées visuelles et/ou de failles, dans le respect des dispositions de la section 2.1 ;
- le type de matériaux choisis pour la nouvelle construction, dans le respect des dispositions du chapitre 4 ;

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux et définitions

3.1.1 - Les espaces libres

Les espaces libres désignent les espaces non bâtis, libres de constructions en élévation. Cette définition exclue les surfaces surplombées par des éléments de construction situés à une hauteur inférieure à 9 mètres. Elle inclut les aires de stationnement, les circulations internes, les aires de jeux, les surfaces végétalisées et plantées.

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

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

3.1.2 - Les espaces de pleine terre

La pleine terre (voir définition) doit être réalisée majoritairement d'un seul tenant et composée comme un espace d'agrément. Sa surface est incluse dans le calcul du pourcentage d'espaces libres au sol.

Les espaces de pleine terre devront être plantés sur au moins 70% de leur surface, conformément aux dispositions de la section 3.3 ci-dessous.

3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol

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

3.2.1 - Règles quantitatives

Pour les terrains qui ont une surface inférieure ou égale à 500 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et végétalisés.

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

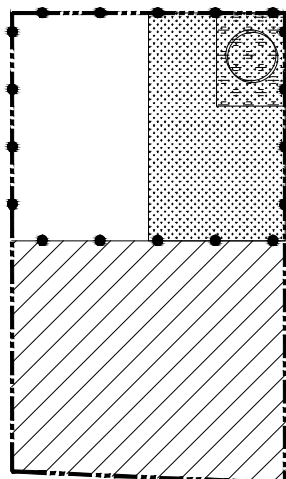
Pour les terrains qui ont une surface comprise entre 500 m² et 1 000 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 10% de la surface de l'unité foncière.

Pour les terrains qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

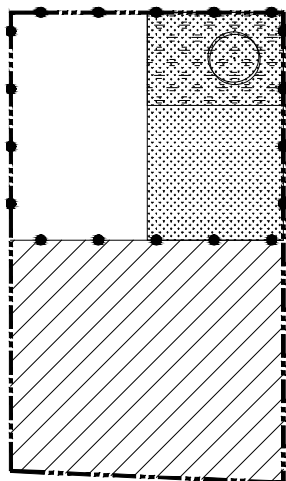
Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 15% de la surface de l'unité foncière.

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
inférieure ou égale à 500 m²



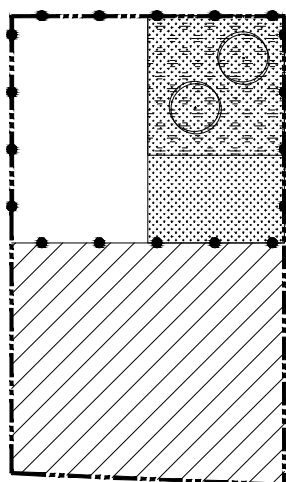
-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
50% des espaces libres minimum
-  Surface en pleine terre:
5% de l'unité foncière minimum
-  Plantation d'un arbre de petit
développement dans le respect de
l'article 13.3.1

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
comprise entre 500 et 1000 m²



-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
50% des espaces libres minimum
-  Surface en pleine terre:
10% de l'unité foncière minimum
-  Plantation d'au moins un arbre de
moyen développement ou plusieurs
arbres de petit développement pour
100 m² de pleine terre, dans le
respect de l'article 13.3.1

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
supérieure ou égale à 1000 m²



-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
50% des espaces libres
-  Surface en pleine terre:
15% de l'unité foncière
-  Plantation d'au moins un arbre de
grand développement ou plusieurs
arbres de moyen développement
pour 150 m² de pleine terre, dans le
respect de l'article 13.3.1

3.2.2 - Exceptions

Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas :

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

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

- Aux opérations bordant des espaces verts publics ou des espaces privés à usage public existants ou à créer (dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation), à condition que la surface de ces espaces verts soit au moins égale à 3 000 m². En l'absence de telles opérations, les règles définies au paragraphe 3.2.1 s'appliquent.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui par nature requièrent de grands espaces libres non plantés (cours d'école, dalles de sport ...).

3.3 - Obligations en matière de plantations au sol

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

3.3.1 - Règles qualitatives

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement et dans le respect des dispositions de l'article 671 du code civil :

- Arbres de grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur d'au moins qu'15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 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.

Sur les terrains mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la hauteur est susceptible d'excéder 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres du pied du rempart du Fort.

3.3.2 - Règles quantitatives

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

Pour les terrains 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 terrains 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.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au développement des réseaux de transport public.

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

La présente section 3.4 ne s'applique pas pour les toitures présentant une pente.

3.4.1 - La végétalisation des toitures terrasses non privatives :

Au minimum 30% de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée, soit en bac soit directement sur la toiture.

La végétalisation devra respecter 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

Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau jusqu'à 26 mètres de haut.

Une réduction de l'épaisseur de substrat pourra être accordée, à volume de substrat équivalent, afin d'augmenter la surface effective de végétalisation et permettre un renforcement de son impact sur la qualité de la biodiversité et les effets d'îlot de chaleur urbain. Cette épaisseur de substrat ne pourra pas être inférieure à 35 centimètres d'épaisseur. Cette réduction ne sera accordée que sur la moitié du ratio exigé à l'alinéa 1. Cette végétalisation devra être réalisée en un seul tenant ou la plus compacte possible afin de garantir les effets écologiques recherchés (rafraichissement, biodiversité et rétention d'eau pluviale ...).

Pour les toitures non privatives situées à 26 mètres de hauteur et plus, en dérogation au paragraphe 11.4 ci-avant, elles ne seront pas obligatoirement accessibles mais devront être végétalisées de manière significative avec une couche de substrat comprise entre 25 et 35 centimètres d'épaisseur. On veillera à planter des essences adaptées à ces conditions de hauteur (vent, exposition au soleil / milieux secs) de façon à limiter au maximum l'entretien de la toiture.

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

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

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

Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m² de toiture végétalisée sur les constructions ou parties de construction d'une hauteur maximum de 25m.

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

3.4.2 - La végétalisation des toitures terrasses privatives :

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

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

3.5 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface

Les parcs de stationnements en surface devront faire l'objet d'un traitement qualitatif avec notamment la plantation d'un arbre à moyen développement toutes les 5 places créées.

3.6 - Règle applicable au réseau de transport du Grand Paris Express

Les dispositions prévues aux articles 3.1 à 3.5 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Néanmoins, ces constructions et installations feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 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 du terrain devra être pris en compte dans son ensemble : les constructions 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.

4.2 - Rythme

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

- soit par un dépassement de 6 mètres maximum par rapport à la hauteur maximale autorisée sur un maximum de 50% du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.3,
- soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade,
- la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements
- la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions de la section 2.1.

Des dépassements ponctuels, limités à 3m ou à un niveau, pourront être autorisés:

- s'ils facilitent le raccordement avec l'immeuble voisin existant
- s'ils améliorent le fonctionnement écologique de la construction à édifier,
- s'ils concernent des éléments techniques (souches, conduits, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, dispositifs liés aux énergies renouvelables, ou tout autre dispositif relatif au développement de la culture 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.

4.3 - Entrée principale des constructions

Les accès aux constructions à édifier seront traités avec soin. Pour la création de porches et des accès parking, dont la hauteur ne pourra pas être inférieure à 3 mètres

Il sera possible de créer une marquise de 40 cm de profondeur en saillie de la voie publique. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express la profondeur de la marquise pourra être supérieure à 40 cm.

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.

4.4 - Façade

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

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

Les façades ou parties de façades en retrait sont à traiter en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique. Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

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.

4.4.1 - Façade commerciale

Les enseignes commerciales devront être conformes à la législation en vigueur.

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

4.4.2 - Façade aveugle

Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des dispositions des sections précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier : végétalisation, élément de décor, changement de matériaux, traitement artistique

Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, ces dispositions sont applicables uniquement pour les constructions dont les pignons demeureront aveugles à l'achèvement dudit projet.

4.5 - Toiture

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

La création de toiture végétalisée accessible aux usagers de la construction à identifier 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 pour les utilisateurs de la construction. 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 de la section 3.4 du présent règlement de zone.

Les toitures terrasses des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express n'auront pas obligatoirement à être accessibles aux usagers.

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 80 cm, le dispositif prévu à la section 3.4 devra être mise en place.

4.6 - Installations techniques

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

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) ainsi que les dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable (éolienne horizontale...) doivent s'intégrer de façon harmonieuse à la construction, et pourront être exonérés du recul de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade, à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

L'ensemble de ces installations doivent être installées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade. Cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, dont les installations techniques feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif afin d'assurer leur intégration dans la construction.

4.7 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture

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

Ils seront intégrés à la construction et feront partie de la composition d'ensemble. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. L'ensemble de ces constructions annexes et locaux techniques doit être installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade. Cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Les constructions annexes et locaux techniques en toiture feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif afin d'assurer leur intégration dans la construction.

4.8 - Clôtures

4.8.1 - Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul

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

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

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

4.8.2 - Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des dispositifs de qualité ajourés d'une hauteur maximum de 2.50 mètres. Elles seront obligatoirement doublées d'une clôture végétale. L'emploi de matériaux souples (tôle, fil de fer barbelé, grillage souple) est interdit.

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

4.8.3 - Équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des équipements d'intérêt collectif et services publics, ces établissements peuvent appliquer des règles différentes concernant les clôtures. Elles devront à minima répondre aux prescriptions suivantes :

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

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

4.9 - Portail et portillon

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

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

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.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte

Le plan de zonage 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.

- **Conditions de desserte**

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

- **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.

5.1.2 - Accès

- **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.

- **Nombre d'accès**

Le nombre d'accès sur voie pourra être limité selon l'importance ou la destination de la construction projetée tant au regard des exigences de sécurité des usagers des voies et des utilisateurs des accès, que de la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou de la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

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

- **Constructions existantes**

Les travaux, aménagements, extensions créant moins de 50 m² de surface de plancher ou les changements de destination sur constructions existantes au 1er janvier 2016 ne sont pas soumis aux dispositions des paragraphes 5.1.1 et 5.1.2 du présent règlement de zone.

5.2 - Stationnement

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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



UP34E

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP34E – SAINT-DENIS

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'État 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)

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



SOMMAIRE

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	64
0.1 - Constructions existantes	64
0.2 - Reconstruction à l'identique.....	64
0.3 - Lotissement.....	64
0.1 - Définitions	65
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	81
1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites.....	81
1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	81
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	83
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	83
2.1.1 - Champ d'application.....	83
2.1.2 - Constructions existantes	83
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	85
2.2.1 - Constructions en recul de toutes les limites séparatives.....	85
2.2.2 - Constructions sur les limites séparatives.....	85
2.2.3 - Constructions existantes	87
2.2.4 - Servitudes de cour commune	87
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	87
2.3.1 - Dispositions générales.....	87
2.3.2 - Dispositions particulières	89
2.4 - Emprise au sol des constructions	89
2.5 - Hauteur des constructions.....	89
2.5.1 - Dispositions générales.....	89
2.5.2 - En limite de deux zonages	90
2.5.3 - Contiguïté avec un terrain sur lequel est situé un élément ou un périmètre bâti patrimonial	90
2.5.4 - Au-delà du premier front bâti	90
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	91
3.1 - Principes généraux et définitions.....	91
3.1.1 - Les espaces libres	91
3.1.2 - Les espaces de pleine terre.....	91

3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol	91
3.2.1 - Règles quantitatives.....	91
3.2.2 - Exceptions.....	93
3.3 - Obligations en matière de plantations au sol.....	93
3.3.1 - Règles qualitatives.....	93
3.3.2 - Règles quantitatives.....	93
3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse	94
3.5 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface.....	94
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	95
4.1 - Dispositions générales	95
4.2 - Retraits	95
4.3 - Rythme.....	95
4.4 - Entrée d'immeuble.....	95
4.5 - Façade	96
4.5.1 - Façade commerciale.....	96
4.5.2 - Façade aveugle.....	96
4.6 - Toiture.....	96
4.7 - Installations techniques	97
4.8 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture.....	97
4.9 - Clôtures	97
4.9.1 - Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul.....	97
4.9.2 - Clôtures en limite séparative.....	97
4.9.3 - Equipements d'intérêt collectif et services publics.....	98
4.10 -Portail et portillon	98
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	99
5.1 - Déplacements.....	99
5.1.1 - Desserte.....	99
5.1.2 - Accès	99
5.2 - Stationnement.....	100
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	100
6.1 - Desserte par les réseaux.....	100
6.2 - Assainissement.....	100
6.3 - Collecte des déchets	100

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)
- d'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.

CARACTERE 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 UP34E correspond à plusieurs zones de projets à dominante économique mixte et/ou tertiaire situées à Saint-Denis, portant notamment sur les secteurs suivants :

- ZAC Sud Confluence
- ZAC Alstom Confluence
- ZAC Landy Pleyel

Ces quartiers sont constitués par des zones tertiaires qui participent fortement au dynamisme économique du territoire. Ils accueillent des entreprises dont le fonctionnement économique est vital pour le territoire. Ces bâtiments peuvent être couplés avec des locaux d'activités, à condition qu'elles ne soient ni nuisantes ni polluantes.

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

Les équipements collectifs sont autorisés dans l'ensemble de la zone.

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

Ces secteurs peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, sauf dispositions spécifiques du règlement.

Toutefois peuvent être autorisés pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2 et 3,
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2, 3 et 5.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLUi peuvent être accordées par décision motivée par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

0.2 - Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique implique la reconstruction à surfaces de plancher, destination, volume et emprise au sol identiques des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié excepter dans les cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une ZAC,
- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé,
- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique – DUP,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre de concession d'aménagement,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'inconstructibilité temporaire,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'étude de sursis à statuer,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'orientations d'aménagement.

0.3 - Lotissement

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées à chaque lot issu de la division autorisée.

1.1 - Définitions

Les définitions énoncées dans le lexique ci-dessous doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et des documents graphiques.

Les termes qui y sont définis sont en italique dans le corps du règlement ci-après.

1er front bâti

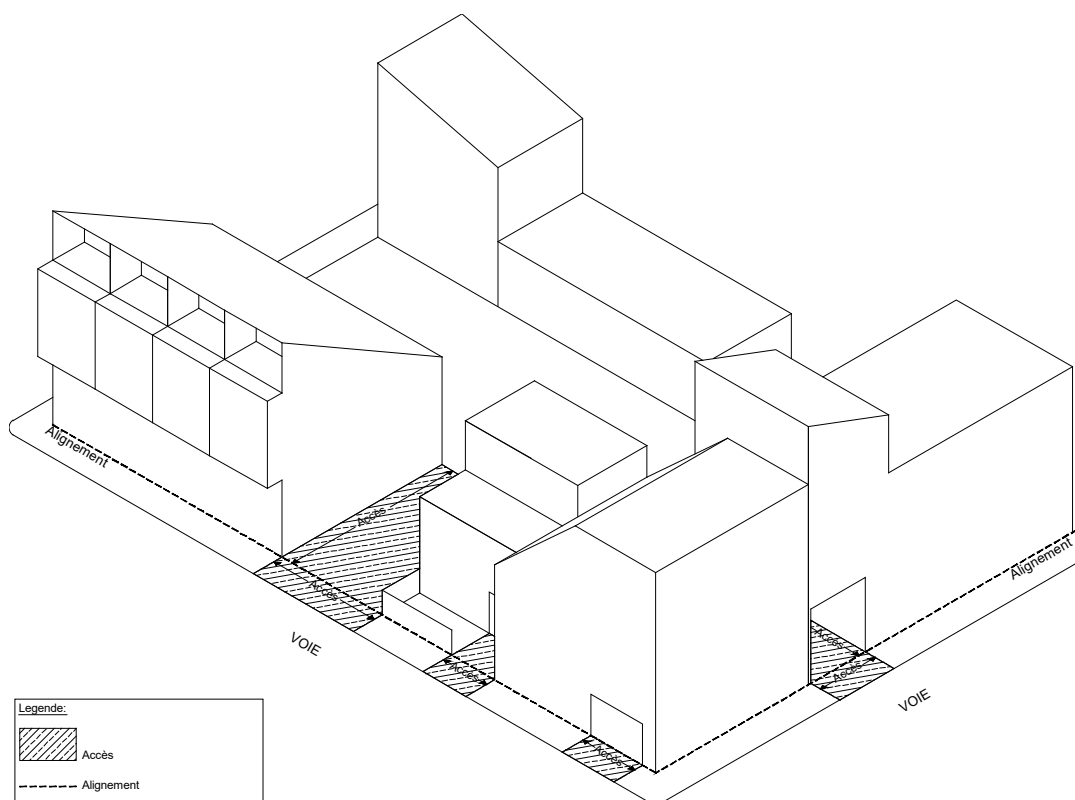
Toute construction située dans la bande de continuité constitue le premier front bâti d'une parcelle. Au-delà de cette bande, les constructions seront considérées comme se situant dans le second front bâti.

Dans les zones où il n'y a pas de secteur de continuité, le premier front bâti est constitué par les constructions édifiées sur rue.

Accès :

Correspond soit :

- à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie
- à l'espace tel que porche ou portion de terrain par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Affouillement de sol :

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Alignement :

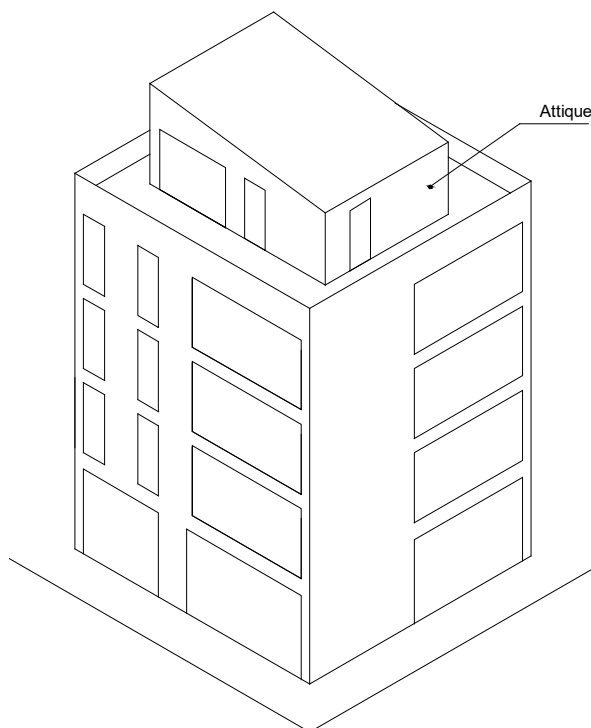
Délimitation entre le domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

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...)

Attique :

Couronnement horizontal décoratif en retrait des quatre façades principales de la construction au niveau du dernier étage.

**Baie :**

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

Baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20m 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. ***Voir Pièce principale.***

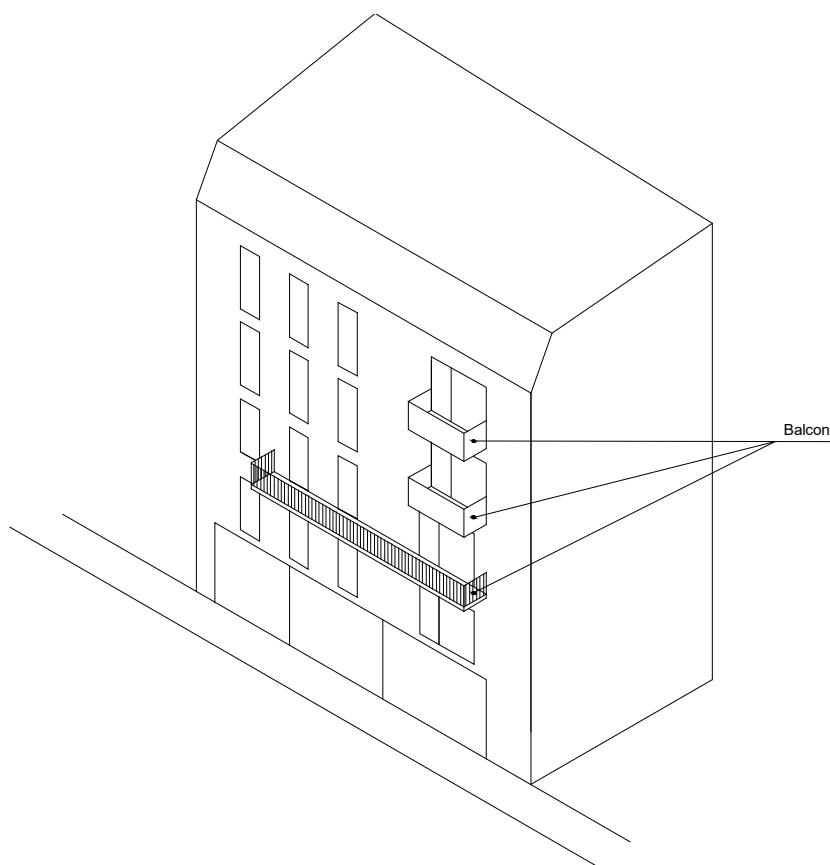
**Balcon :**

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

Bow-window :

Voir Oriel

Césure :

Interruption de l'alignement bâti tout hauteur ou sur au moins 2 niveaux à partir du sol.

CINASPIC :

Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Correspond aux constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, tels que :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départements, régionaux ou nationaux accueillant du public,
- les crèches et haltes garderies et structures accueillant des jeunes enfants
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires

- les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
- les établissements d'action sociale,
- les résidences sociales et programmes de logements dédiés (les résidences étudiantes, les logements dédiés aux personnes âgées...)
- les établissements culturels et les salles de spectacles
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)

Clôture :

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

Construction :

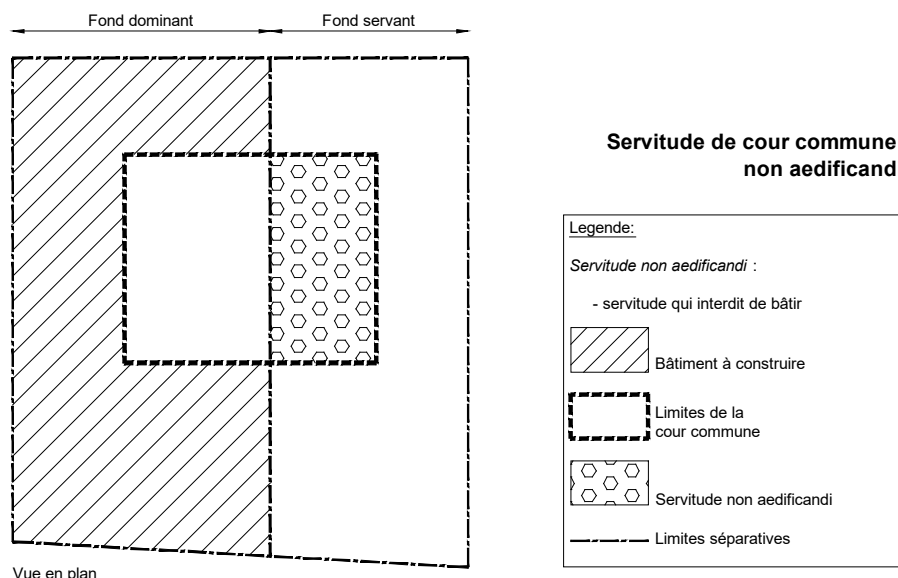
Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés

Cour commune :

Contrat passé entre deux propriétaires mitoyens de manière à s'abroger des dispositions de la section 2.2 du règlement de zone et de construire plus près des limites séparatives.

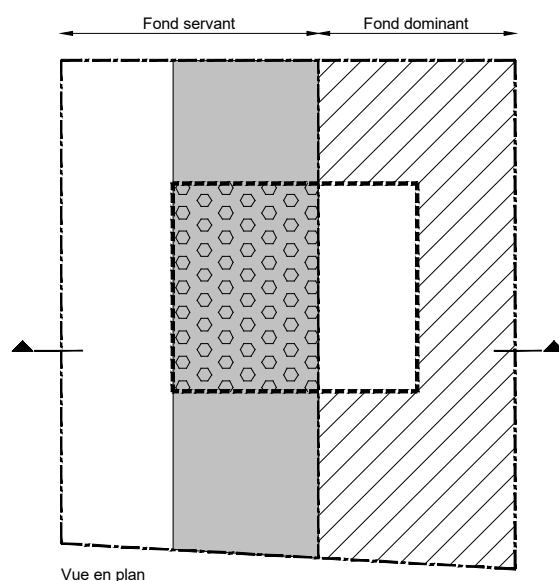
Servitude non aedificandi :

Servitude qui interdit de bâtir

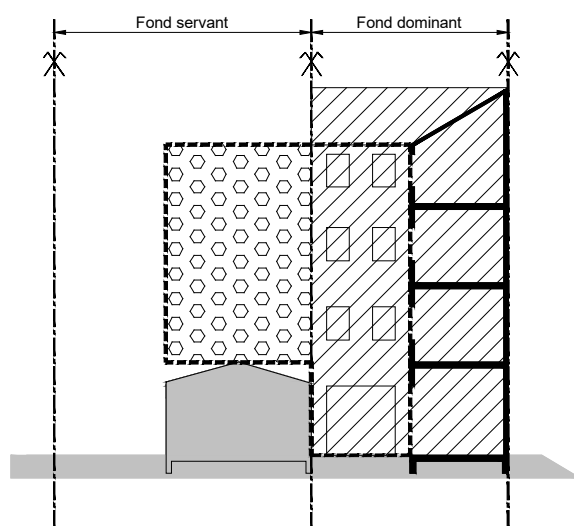


Servitude non altius tollendi :

Servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur.



Vue en plan



Vue en coupe

**Servitude de cour commune
non altius tollendi****Legende:**

Servitude non altius tollendi :
- servitude qui interdit de bâtir au-delà
d'une certaine hauteur.



Bâtiment à construire



Bâtiment existant

Limites de la
cour commune

Servitude non altius tollendi



Limites séparatives

Destination des sols :

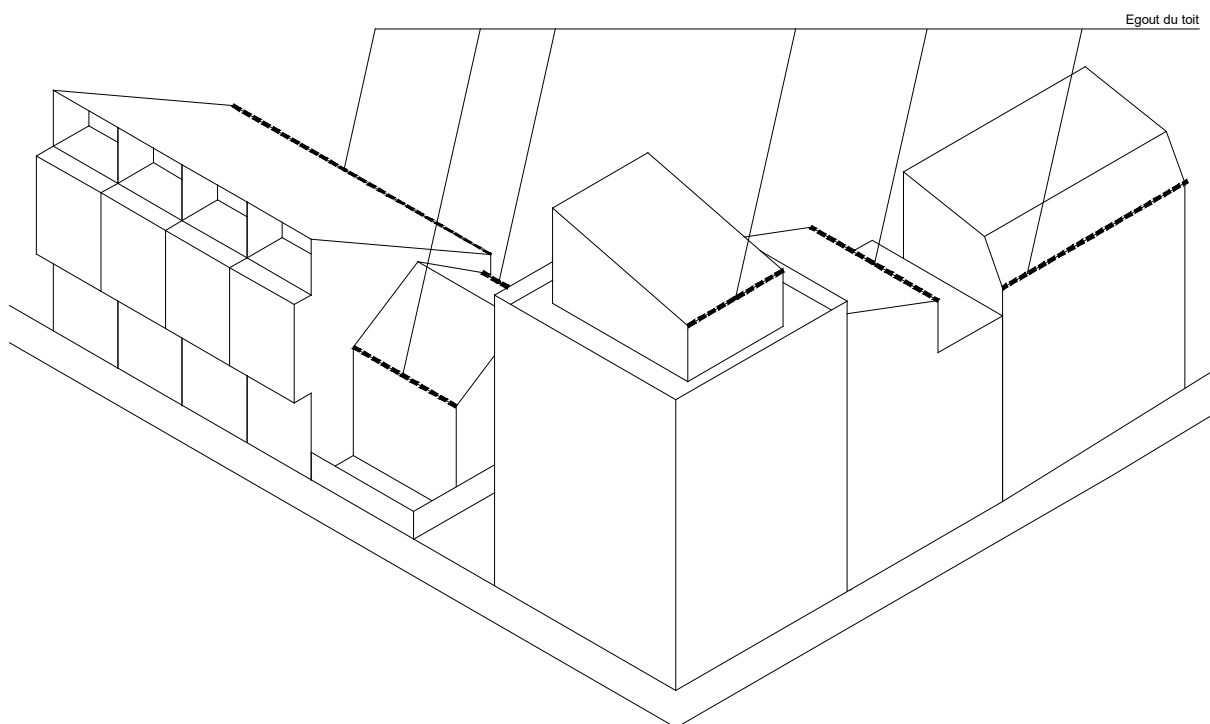
Les destinations et sous-destinations de constructions sont précisées dans la partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » (document 4-1-1).

Édicule :

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

Égout du toit :

Point de jonction d'une façade et du versant d'une toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**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.

Exhaussement de sol :

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension :

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

Façade :

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

Faille :

Voir césure.

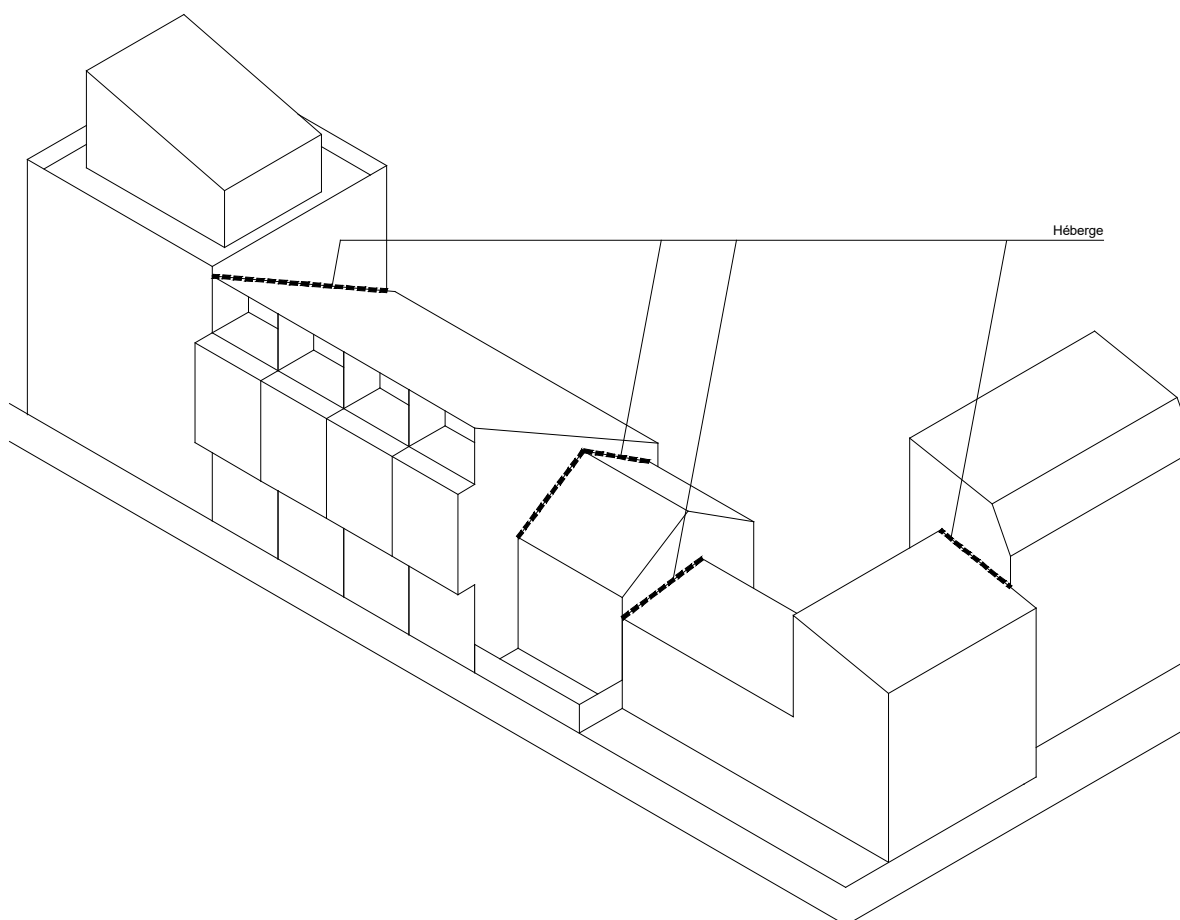
Faitage :

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

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 constructions sont contiguës et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Ce sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L 511-1 du Code de l'environnement).

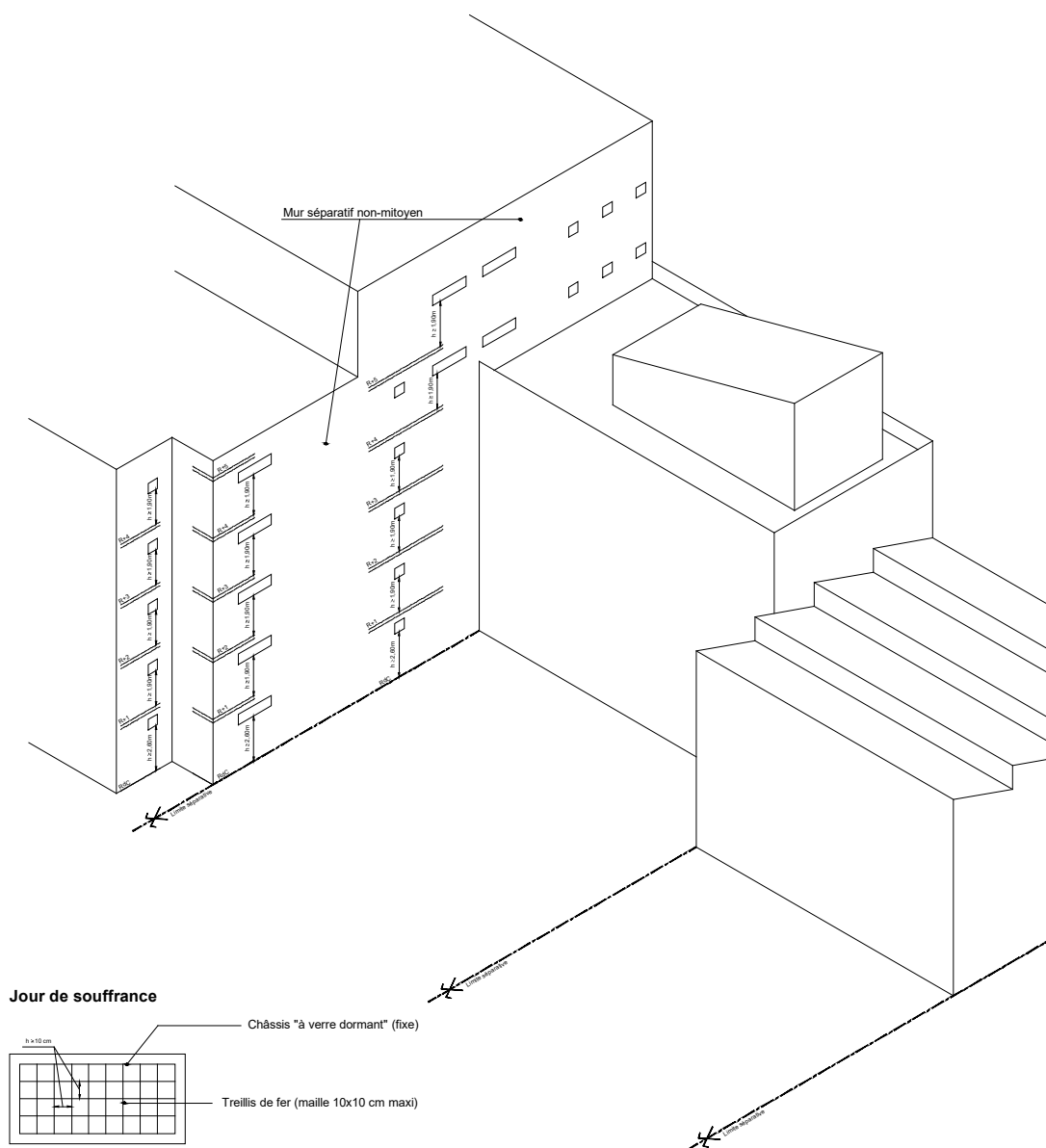
Installations classées soumises à déclaration (article L 512-8 du Code de l'environnement). Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L 511-1.

Jour de souffrance :

Ouverture dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local. Il peut s'agir :

- d'un châssis en verre dormant translucide percé dans un mur non mitoyen joignant directement le terrain voisin,
- d'une fenêtre établie à partir d'une hauteur minimale de 2,60 m au-dessus du plancher d'une pièce située en rez-de-chaussée ou 1,90 m au-dessus du plancher des étages supérieurs.

Voir articles 675 à 680 du Code civil.



Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées contiguës. Elles sont de deux types :

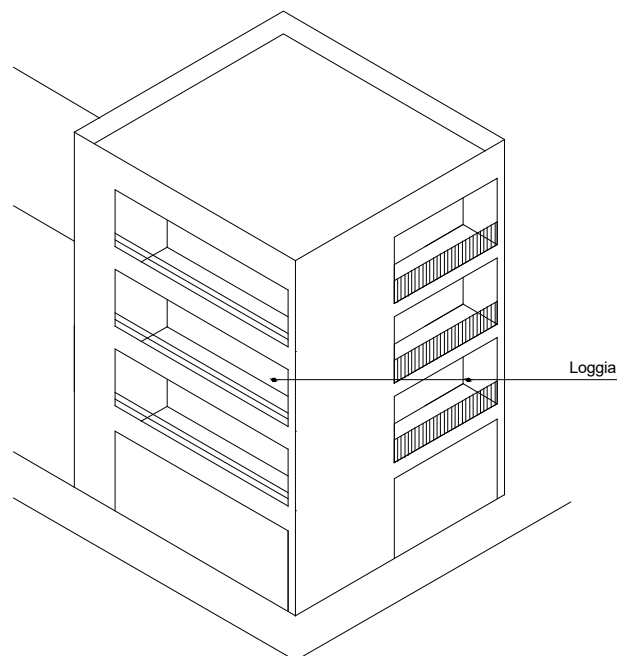
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local technique :

Voir édicule

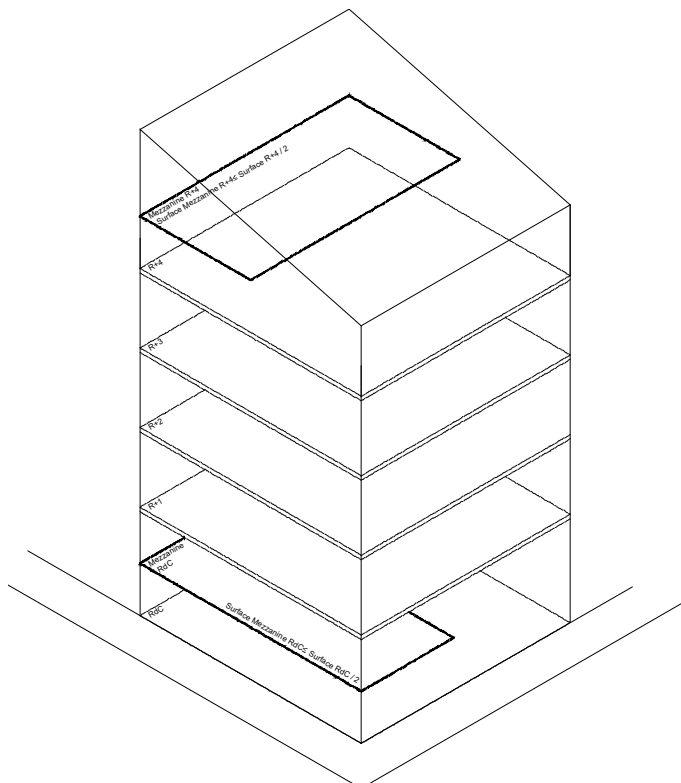
Loggia :

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

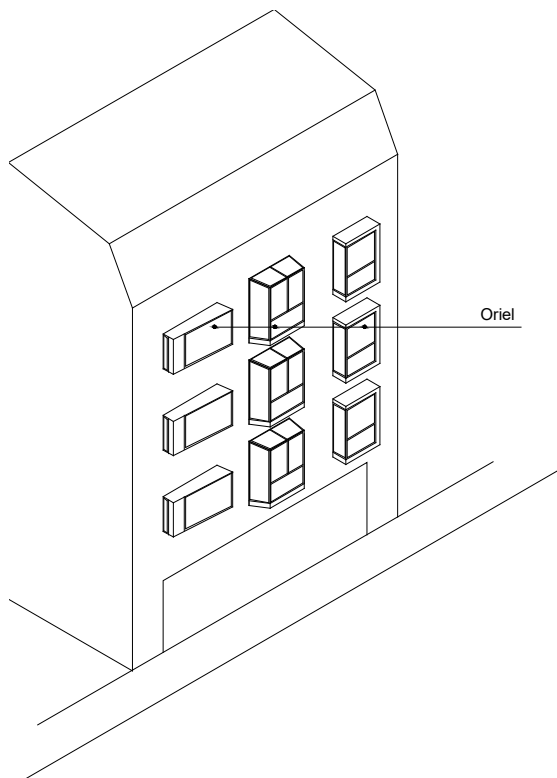


Mezzanine :

Niveau intermédiaire ménagé dans la hauteur comprise entre deux étages. La surface de la mezzanine ne doit pas excéder 50% de la surface de la pièce dans laquelle elle se situe.

**Oriel :**

Volume en saillies, fermé sur toutes ses faces par des éléments pleins ou par des fenêtres, créateur de surface de plancher.



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)

Plateau piéton :

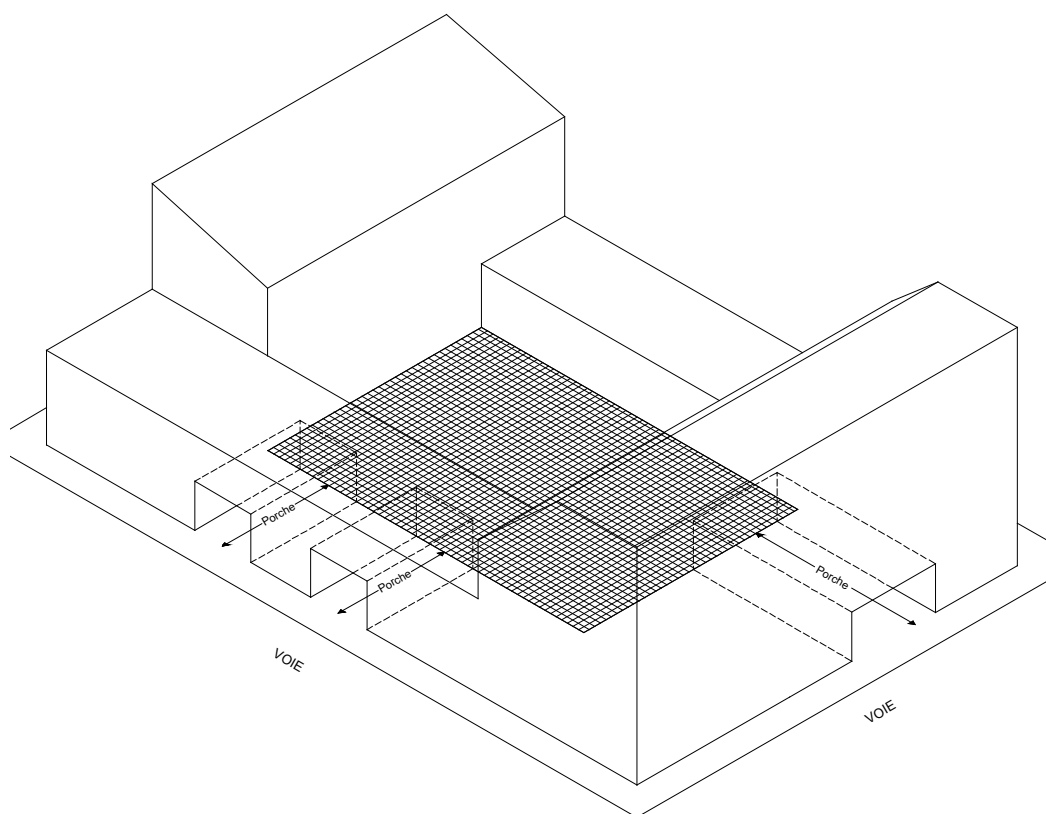
Est un ensemble de rues et de ruelles réservées aux piétons et délimité par des bornes.

Pleine terre :

Parties des espaces végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public.

Porche :

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules ainsi que des individus, entre la voie publique et la cour intérieure.

**Prospect :**

Est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis :

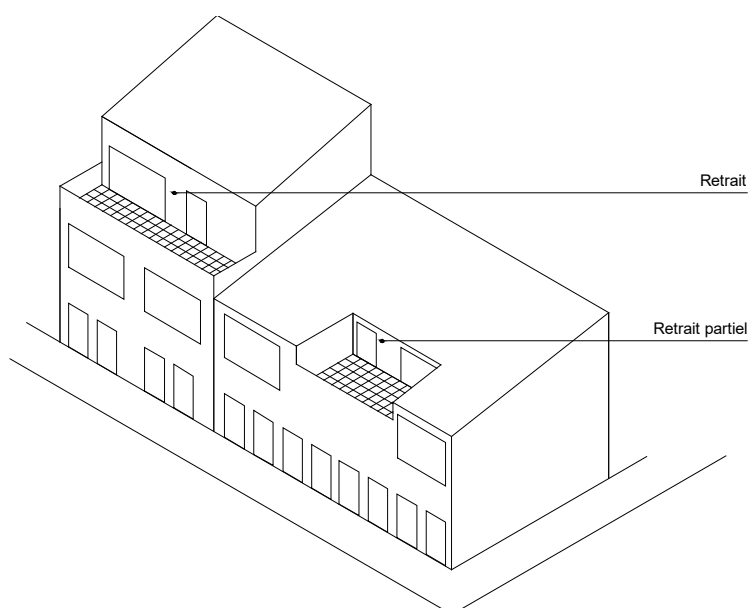
- de deux constructions
- d'une limite séparative
- de l'alignement opposé d'une voie.

Redan :

Désigne une partie d'une façade située en retrait par rapport au nu général.

Retrait :

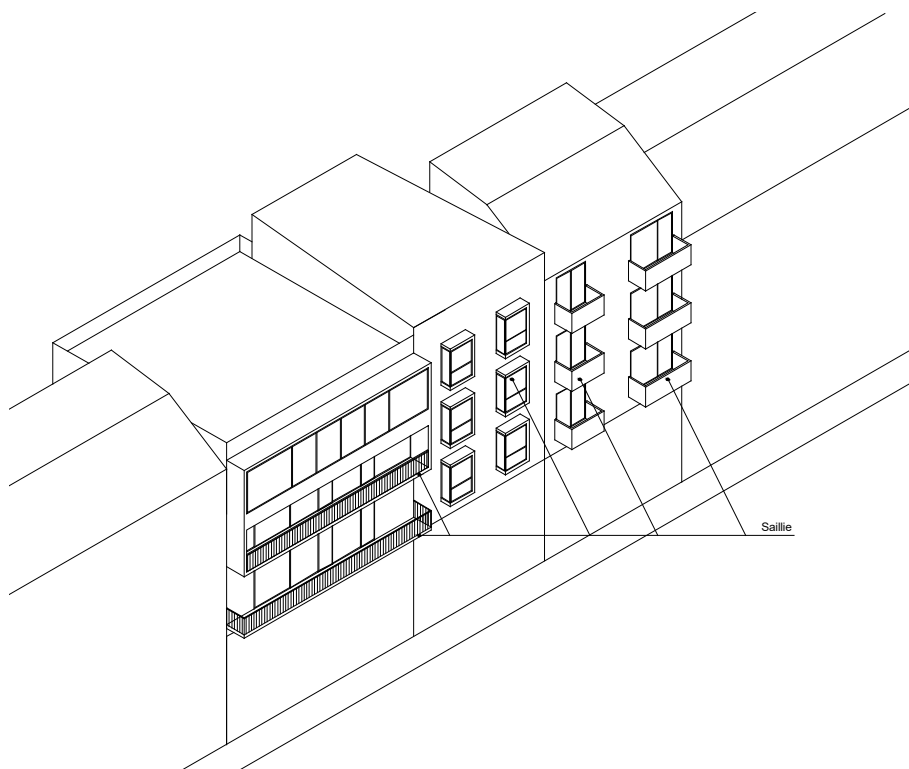
Position de recul par rapport au plan de la façade principale



Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en recul.

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...



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 :

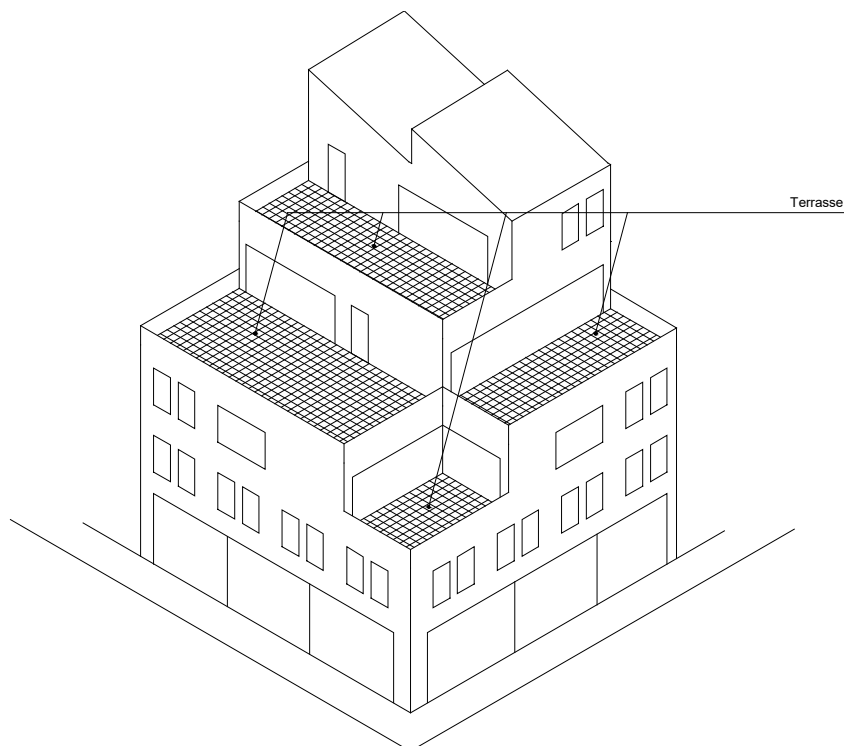
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 111-22 du Code de l'Urbanisme)

Surface de vente :

La surface totale des locaux de l'établissement dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue de ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et les espaces internes de circulation et de présentation.

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.

**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 :

Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons.

Unité foncière :

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrain contigus appartenant à un même propriétaire.

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 règlement des zones urbaines :

- 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 :
 - Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ou intercommunale,
 - Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
 - Voie à conserver, créer ou modifier ;
- Toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des OAP,
- 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.

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

1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions ou installations à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de 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 2m 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 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- 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 ou aires de stationnement, à condition, que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions,
- Les constructions à destination d'habitation uniquement si elles sont liées au fonctionnement de l'immeuble à édifier,
- Les constructions à destination d'industrie quand elles sont liées au fonctionnement tertiaire de l'immeuble à édifier, et à condition qu'elles ne créent pas, par leur fonctionnement, de nuisances graves pour l'environnement naturel et urbain : trafic, bruit, odeur
- La création, l'extension ou la modification des *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* à condition : qu'elles permettent l'implantation ou l'extension de services publics, et/ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur, ou que la nécessité de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ; et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage (nuisances (livraisons, bruits...), incendie, explosion).

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

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 - Champ d'application

Sauf indications contraires aux plans de zonage, l'implantation des constructions 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, lorsque figure au plan de zonage un recul obligatoire, l'espace libre créé par le recul sera inconstructible.

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

2.1.2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de ce paragraphe 2.1.2 à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er 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.

• **Césures, failles**

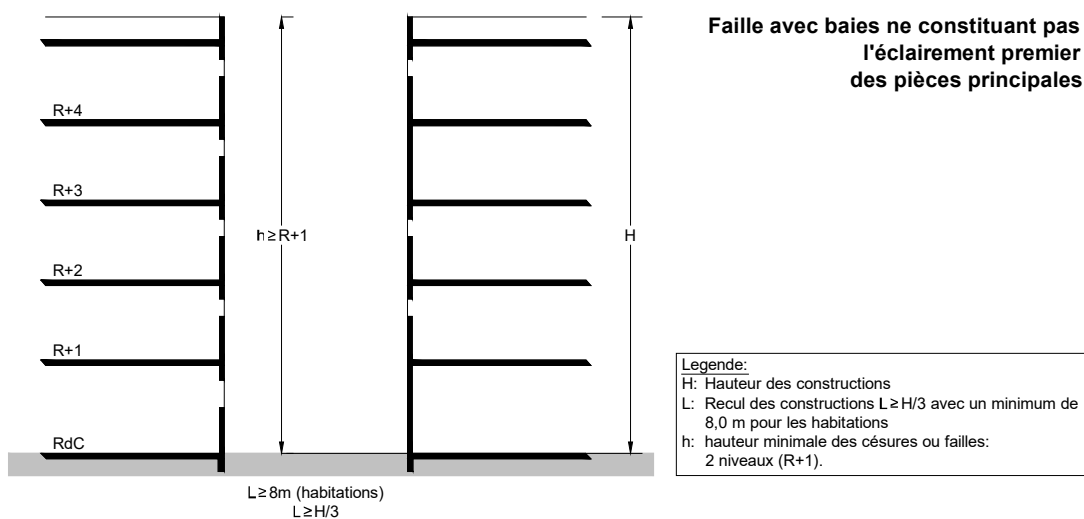
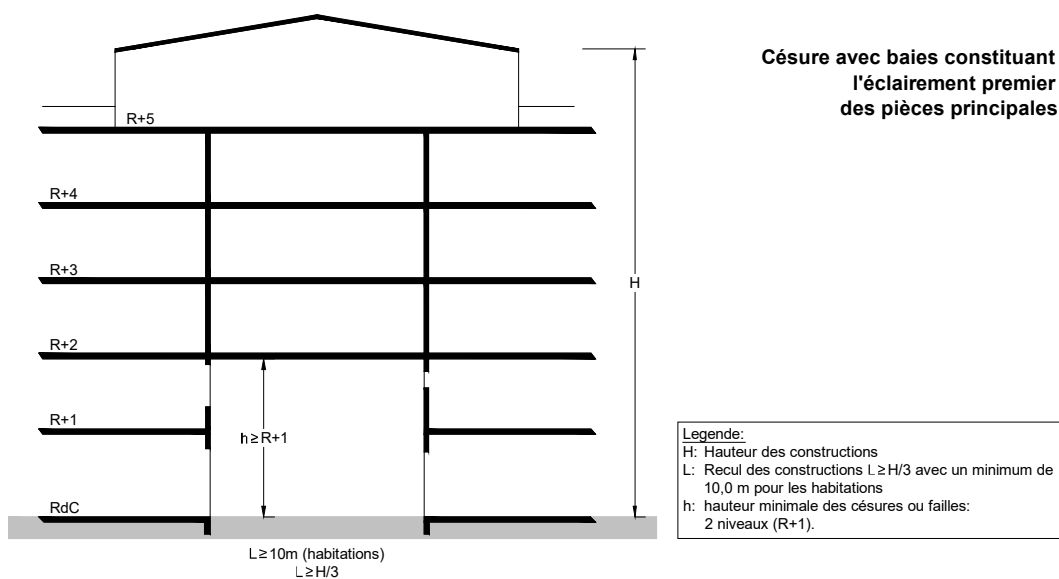
Ces dispositions s'appliquent à toutes les constructions qu'elles soient dans le diffus ou bien dans un périmètre de ZAC, de concession d'aménagement ou dans un PRU.

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

Ces césures ou failles devront respecter une hauteur minimale de 2 niveaux (R+1). Néanmoins, de façon ponctuelle, des césures ou failles d'1 niveau (R) pourront être mises en place pour la création d'une entrée d'immeuble (dans le respect des dispositions du chapitre 4 du présent règlement de zone).

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.



• Saillies

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

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

Pour les voies communales et communautaires :

- Des saillies d'une profondeur maximale de 40 centimètres sont autorisées dès le 1er niveau,
- Des saillies d'une profondeur maximale d'1,20 m sont autorisées à partir du 3ème 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.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des constructions possédant des balcons, la distance minimale se calcule à partir de la baie, dans le respect des dispositions ci-dessous ; toutefois, et dans tous les cas de figure, il sera demandé de respecter une distance minimale de :

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

En cas de mixité de destination dans la construction à édifier, la règle la plus contraignante sera appliquée. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions qui auraient une occupation différente uniquement en rez-de-chaussée.

2.2.1 - Constructions en recul de toutes les limites séparatives

Pour les constructions comportant des baies, une distance minimale de 6 m devra être respectée tout en appliquant la règle $L=H/5$ dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

En cas de pignon ou d'héberge aveugle, une distance minimale de 3 m devra être respectée, dans le respect des dispositions de la section 2.5.

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

2.2.2 - Constructions sur les limites séparatives

- **En premier front bâti**

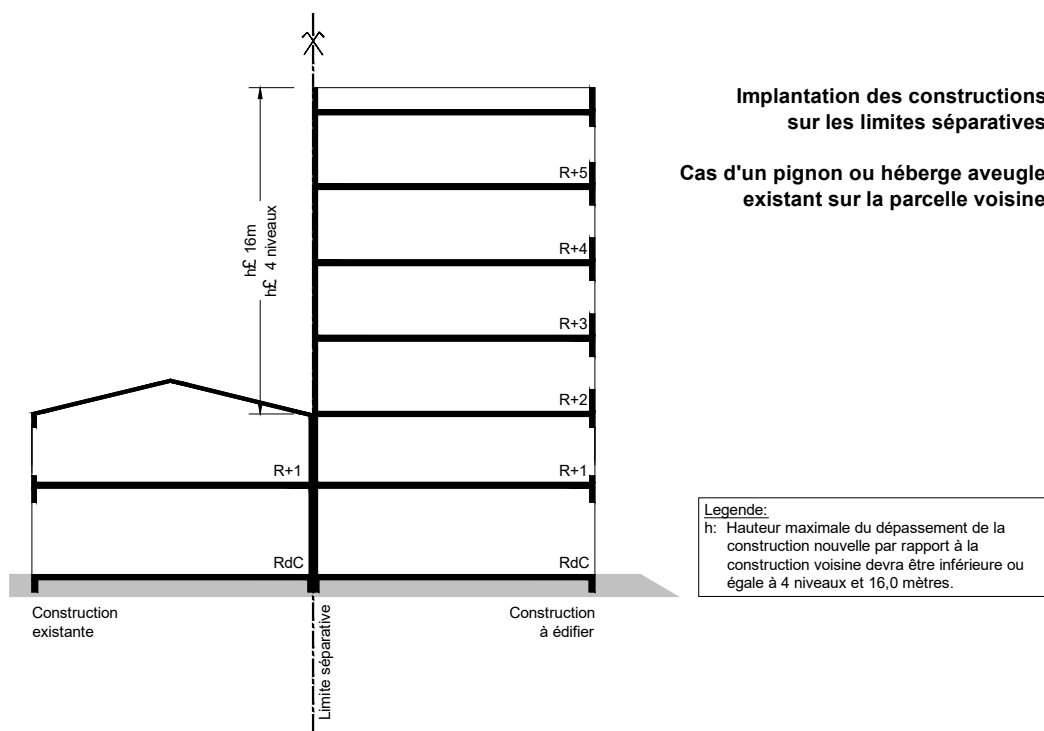
Seules les façades exemptes de vue d'une construction peuvent être édifiées en limite séparative.

La hauteur de la construction réalisée dans le premier front bâti devra respecter les dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

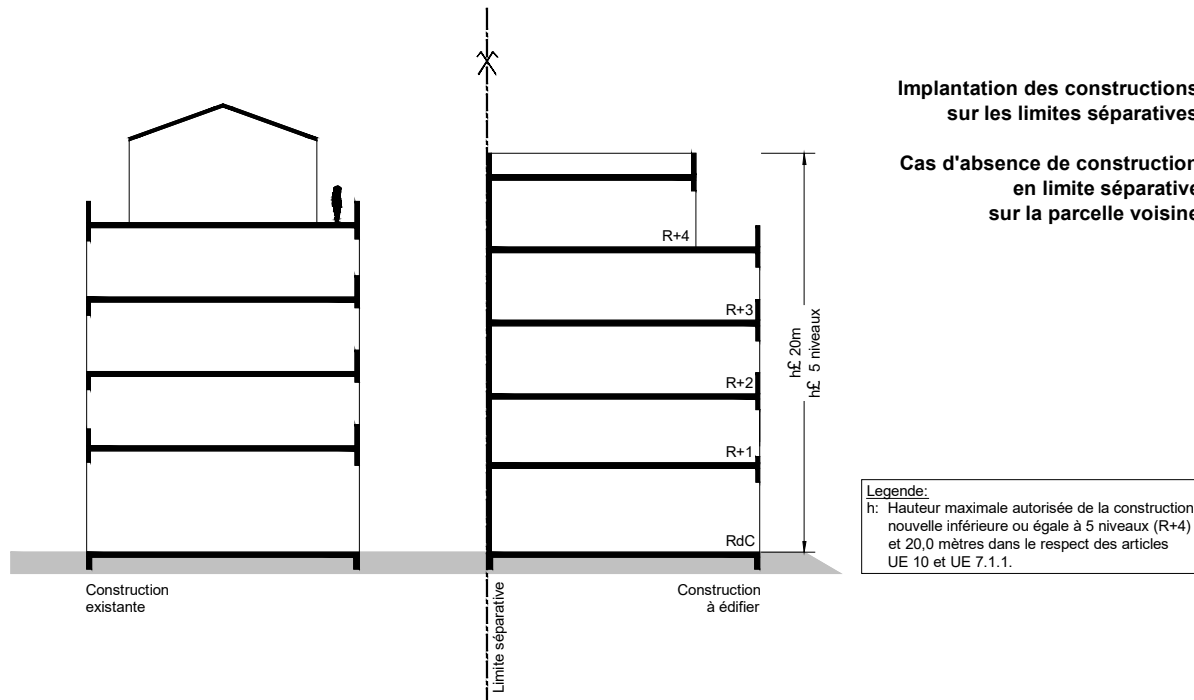
- **Au-delà du premier front bâti**

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

S'il existe sur le terrain voisin, des pignons ou héberges aveugles en limite de propriété, la construction nouvelle devra s'implanter sur ceux-ci dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone. Un dépassement de 4 niveaux et 16 mètres maximum par rapport à la construction voisine sera accepté.



En cas d'absence de construction en limite séparative sur la parcelle voisine, la hauteur de la construction à édifier ne devra pas dépasser 5 niveaux et 20 mètres. La hauteur plafond pourra ensuite être atteinte dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.5 du présent règlement de zone.



Les alinéas précédents ne s'appliquent pas sur les îlots pour lesquels la hauteur est spécifiée au plan graphique. Les futures constructions pourront s'implanter librement sur les limites séparatives dans le respect des dispositions de la section 2.5.

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

2.2.3 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension jusqu'à 200 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles des paragraphes 2.2.1 et 2.2.2, à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er janvier 2016 sous réserve du respect des dispositions du code civil.

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

2.2.4 - Servitudes de cour commune

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

- **La servitude non aedificandi**

Cette servitude de cour commune permet de ne pas respecter les distances imposées aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 lors de l'édification d'une construction et de construire plus près des limites séparatives.

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

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève alors des sections 2.3 et 2.5.

- **La servitude non altius tollendi**

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

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, dans le respect des dispositions ci-dessous ; toutefois, et dans tous les cas de figure, il sera demandé de respecter une distance minimale de :

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

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

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

2.3.1 - Dispositions générales

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

- Jusqu'au 7ème niveau inclus (R+6), les constructions comportant des baies devront observer un recul minimum de 8 mètres, tout en respectant $L=H/3$.
- A partir du 8ème niveau (R+7), les constructions comportant des baies devront observer un retrait supplémentaire de 3 mètres par rapport au plan de la façade tout en respectant $L=H/3$.

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

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

- Soit respecter une distance minimale de 3 mètres,
- Soit s'accoler l'une à l'autre.

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

2.3.2 - Dispositions particulières

- **Constructions existantes**

Sont autorisés l'extension jusqu'à 200 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 2.3.1 ci-dessus, à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er janvier 2016.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des construction n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Dispositions générales

- **Définition**

Pour les constructions surmontées d'une toiture en pente, les hauteurs maximales 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 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.

- **Champ d'application**

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

- 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,

- **Normes de hauteur**

Sauf indication au règlement graphique, la *hauteur maximale* autorisée le long des *voies* et emprises publiques existantes est de :

- 25 mètres pour les *voies* inférieures à 15 mètres de large
- 35 mètres pour les *voies* à partir de 15 mètres de large

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

2.5.2 - En limite de deux zonages

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

2.5.3 - Contiguïté avec un terrain sur lequel est situé un élément ou un périmètre bâti patrimonial

Dans le cas de la construction, ou la surélévation d'une construction implantée dans une bande 20 mètres sur un terrain limitrophe à un terrain sur lequel est situé un élément ou un périmètre bâti patrimonial celle-ci devra prendre en compte la préservation dudit bâtiment en travaillant ;

- le gabarit et le rythme de construction nouvelle, dans le respect des dispositions des sections 2.2, 2.3 et des autres dispositions de la section 2.5 ;
- la création de percées visuelles et/ou de failles, dans le respect des dispositions de la section 2.1 ;
- le type de matériaux choisis pour la nouvelle construction, dans le respect des dispositions du chapitre 4 ;

2.5.4 - Au-delà du premier front bâti

Au-delà du premier front bâti, et sauf indication contraire au règlement graphique, la hauteur maximale autorisée sera égale à celle réalisée sur rue moins 1 niveau et 3 mètres, tout en respectant les dispositions de la section 2.2.

Cette règle ne s'applique pas quand le bâtiment en deuxième front bâti se trouve en recul des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres. La hauteur maximale autorisée pourra être atteinte.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

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

3.1 - Principes généraux et définitions

3.1.1 - Les espaces libres

Les espaces libres désignent les espaces non bâtis, libres de constructions en élévation. Cette définition exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction situés à une hauteur inférieure à 9 mètres. Elle inclut les aires de stationnement, les circulations internes, les aires de jeux, les surfaces végétalisées et plantées.

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

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

3.1.2 - Les espaces de pleine terre

La pleine terre (voir définition) doit être réalisée majoritairement d'un seul tenant et composée comme un espace d'agrément. Sa surface est incluse dans le calcul du pourcentage d'espaces libres au sol.

Les espaces de pleine terre devront être plantés sur au moins 70% de leur surface, conformément aux dispositions de la section 3.3 ci-dessous.

3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol

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

3.2.1 - Règles quantitatives

Pour les terrains qui ont une surface inférieure ou égale à 500 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et végétalisés.

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

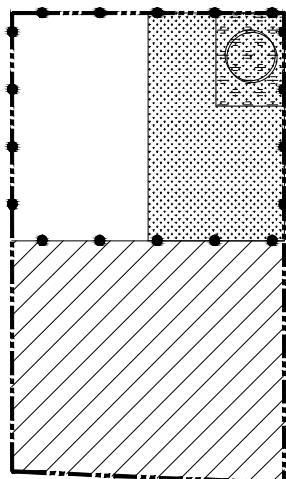
Pour les terrains qui ont une surface comprise entre 500 m² et 1 000 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 10% de la surface de l'unité foncière.

Pour les terrains qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

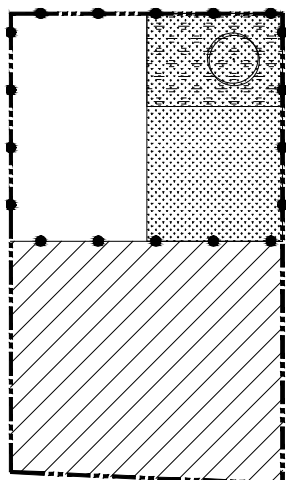
Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 15% de la surface de l'unité foncière.

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
inférieure ou égale à 500 m²



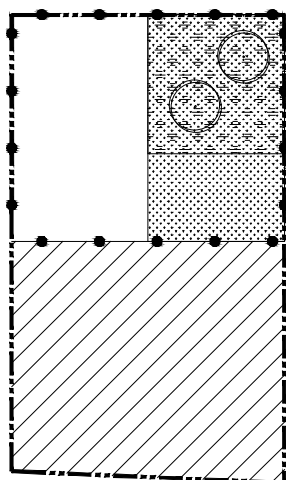
-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
50% des espaces libres minimum
-  Surface en pleine terre:
5% de l'unité foncière minimum
-  Plantation d'un arbre de petit
développement dans le respect de
l'article 13.3.1

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
comprise entre 500 et 1000 m²



-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
50% des espaces libres minimum
-  Surface en pleine terre:
10% de l'unité foncière minimum
-  Plantation d'au moins un arbre de
moyen développement ou plusieurs
arbres de petit développement pour
100 m² de pleine terre, dans le
respect de l'article 13.3.1

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
supérieure ou égale à 1000 m²



-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
50% des espaces libres
-  Surface en pleine terre:
15% de l'unité foncière
-  Plantation d'au moins un arbre de
grand développement ou plusieurs
arbres de moyen développement
pour 150 m² de pleine terre, dans le
respect de l'article 13.3.1

3.2.2 - Exceptions

Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas :

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

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

- Aux opérations bordant des espaces verts publics ou des espaces privés à usage public existants ou à créer (dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation), à condition que la surface de ces espaces verts soit au moins égale à 3 000 m². En l'absence de telles opérations, les règles du paragraphe 3.2.1 s'appliquent.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui par nature requièrent de grands espaces libres non plantés (cours d'école, dalles de sport ...).

3.3 - Obligations en matière de plantations au sol

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

3.3.1 - Règles qualitatives

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement et dans le respect des dispositions de l'article 671 du code civil :

- Arbres de grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur d'au moins qu'15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 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.

3.3.2 - Règles quantitatives

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

Pour les terrains 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 terrains 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.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au développement des réseaux de transport public.

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

Cette section 3.4 ne s'applique pas pour les toitures présentant une pente.

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

Ce minimum s'applique sur l'ensemble des terrasses quel que soit le niveau,

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

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

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

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

Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m² de toiture végétalisée sur les constructions ou parties de construction d'une hauteur maximum de 25m.

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

3.5 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface

Les parcs de stationnements en surface devront faire l'objet d'un traitement qualitatif avec notamment la plantation d'un arbre à moyen développement toutes les 5 places créées.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 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 du terrain devra être pris en compte dans son ensemble : les constructions 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.

4.2 - Retraits

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

4.3 - Rythme

En cas de linéaire 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 deux des éléments suivants :

- soit par un dépassement de 6 mètres maximum par rapport à la hauteur maximale autorisée sur un maximum de 50% du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.3,
- soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade,
- la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements
- la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions de la section 2.1.

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 d'immeuble

Les accès aux constructions 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.

À 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 de la construction.

4.5.1 - 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.

4.5.2 - Façade aveugle

Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des dispositions des sections précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier : végétalisation, élément de décor, changement de matériaux, traitement artistique

Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, ces dispositions sont applicables uniquement pour les constructions dont les pignons demeureront aveugles à l'achèvement dudit projet.

4.6 - 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 accessible aux usagers de la construction à identifier 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 pour les utilisateurs de la construction. 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 relatives aux toitures terrasses du chapitre 3 du présent règlement de zone.

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 80 cm, le dispositif prévu à la section 3.4 devra être mise en place.

4.7 - 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, et pourront être exonérés du recul de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade, à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

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

4.8 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture

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

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

L'ensemble de ces constructions annexes et locaux techniques doit être installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade.

4.9 - Clôtures

4.9.1 - Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul

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

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

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

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

4.9.2 - Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des dispositifs de qualité ajourés d'une hauteur maximum de 2.50 mètres. Elles seront obligatoirement doublées d'une clôture végétale. L'emploi de matériaux souples (tôle, fil de fer barbelé, grillage souple) est interdit.

4.9.3 - Équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des équipements d'intérêt collectif et services publics, ces établissements peuvent appliquer des règles différentes concernant les clôtures. Elles devront à minima répondre aux prescriptions suivantes :

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

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

4.10 - Portail et portillon

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

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

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.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte

Le plan de zonage 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.

- **Conditions de desserte**

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

- **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.

5.1.2 - Accès

- **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.

- **Nombre d'accès**

Le nombre d'accès sur voie pourra être limité selon l'importance ou la destination de la construction projetée tant au regard des exigences de sécurité des usagers des voies et des utilisateurs des accès, que de la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou de la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

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

- **Constructions existantes**

Les travaux, aménagements, extensions créant moins de 50 m² de surface de plancher ou les changements de destination sur constructions existantes au 1er janvier 2016 ne sont pas soumis aux dispositions des paragraphes 5.1.1 et 5.1.2 ci-dessus.

5.2 - Stationnement

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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



UP36EM

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP36EM – SAINT-DENIS

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'État 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



SOMMAIRE

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	105
0.1 - Constructions existantes	105
0.2 - Reconstruction à l'identique.....	105
0.3 - Lotissement.....	105
0.4 - Définitions	106
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	122
1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites.....	122
1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	122
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	124
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	124
2.1.1 - Champ d'application.....	124
2.1.2 - Constructions existantes	124
2.1.3 - Césures, failles.....	124
2.1.4 - Saillies	125
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	125
2.2.1 - Constructions en retrait de toutes les limites séparatives.....	125
2.2.2 - Constructions sur les limites séparatives.....	126
2.2.3 - Constructions existantes	128
2.2.4 - La servitude non altius tollendi.....	129
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	129
2.3.1 - Pour les constructions à usage autre que d'activités.....	129
2.3.2 - Pour les constructions à usage d'activités	129
2.3.3 - Constructions existantes	130
2.4 - Emprise au sol des constructions	130
2.5 - Hauteur des constructions	130
2.5.1 - Définition	130
2.5.2 - Champ d'application.....	130
2.5.3 - Normes de hauteur	131
2.5.4 - Dispositions particulières	131
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	132
3.1 - Principes généraux et définitions	132
3.1.1 - Les espaces libres	132
3.1.2 - Les espaces de pleine terre.....	132

3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol	132
3.2.1 - Règles quantitatives.....	132
3.2.2 - Exceptions.....	134
3.3 - Obligations en matière de plantations au sol.....	134
3.3.1 - Règles qualitatives.....	134
3.3.2 - Règles quantitatives.....	134
3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse	135
3.5 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface.....	135
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	136
4.1 - Dispositions générales	136
4.2 - Retraits	136
4.3 - Rythme.....	136
4.4 - Façade	137
4.4.1 - Façade commerciale.....	137
4.4.2 - Façade aveugle.....	137
4.5 - Toiture.....	137
4.6 - Installations techniques	137
4.7 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture.....	138
4.8 - Clôtures	138
4.8.1 - Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul.....	138
4.8.2 - Clôtures en limite séparative.....	138
4.8.3 - Equipements d'intérêt collectif et services publics.....	138
4.9 - Portail et portillon	139
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	140
5.1 - Déplacements.....	140
5.1.1 - Desserte.....	140
5.1.2 - Accès	140
5.2 - Stationnement.....	141
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	142
6.1 - Desserte par les réseaux.....	142
6.2 - Assainissement.....	142
6.3 - Collecte des déchets	142

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 réglementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4-2-4 du règlement graphique du PLUi)
- d'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.

CARACTERE 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 UP36EM correspond à plusieurs secteurs de projets à vocation économique mixte situés à Saint-Denis, notamment dans les périmètres de la ZAC Montjoie et de la ZAC Nozal Front Populaire.

Ils peuvent être couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, sauf dispositions spécifiques du règlement.

Toutefois peuvent être autorisés pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2 et 3,
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2, 3 et 5.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLUi peuvent être accordées par décision motivée par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

0.2 - Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique implique la reconstruction à surfaces de plancher, destination, volume et emprise au sol identiques des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié excepter dans les cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une ZAC,
- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé,
- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique – DUP,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre de concession d'aménagement,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'inconstructibilité temporaire,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'étude de sursis à statuer,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'orientations d'aménagement.

0.3 - Lotissement

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées à chaque lot issu de la division autorisée.

0.4 - Définitions

Les définitions énoncées dans le lexique ci-dessous doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et des documents graphiques.

Les termes qui y sont définis sont en italique dans le corps du règlement ci-après.

1er front bâti

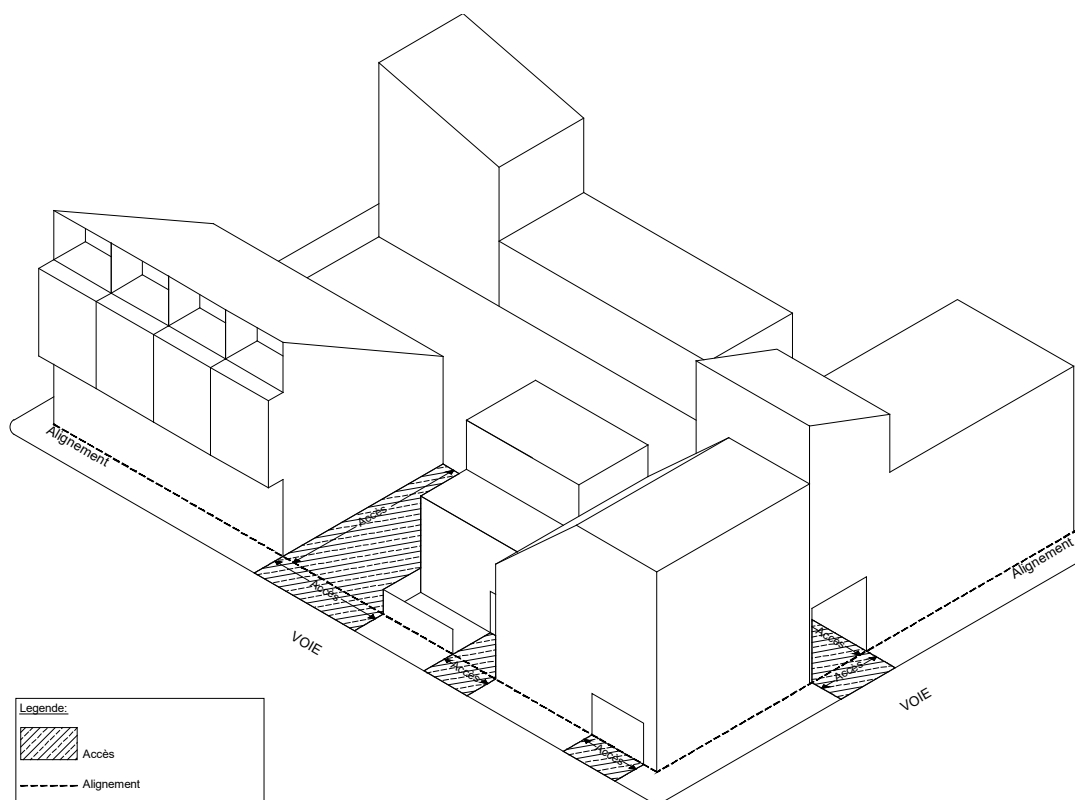
Toute construction située dans la bande de continuité constitue le premier front bâti d'une parcelle. Au-delà de cette bande, les constructions seront considérées comme se situant dans le second front bâti.

Dans les zones où il n'y a pas de secteur de continuité, le premier front bâti est constitué par les constructions édifiées sur rue.

Accès :

Correspond soit :

- à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie
- à l'espace tel que porche ou portion de terrain par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Affouillement de sol :

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Alignement :

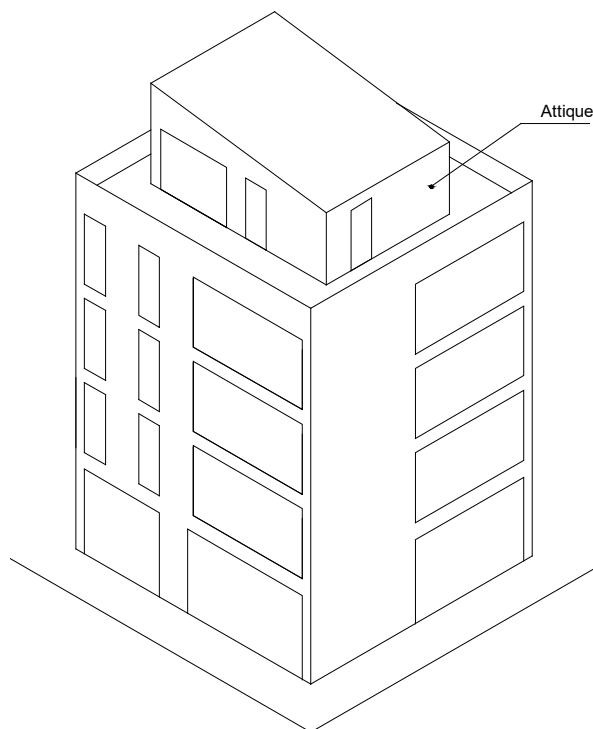
Délimitation entre le domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

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...)

Attique :

Couronnement horizontal décoratif en retrait des quatre façades principales de la construction au niveau du dernier étage.

**Baie :**

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

Baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20m 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. ***Voir Pièce principale.***

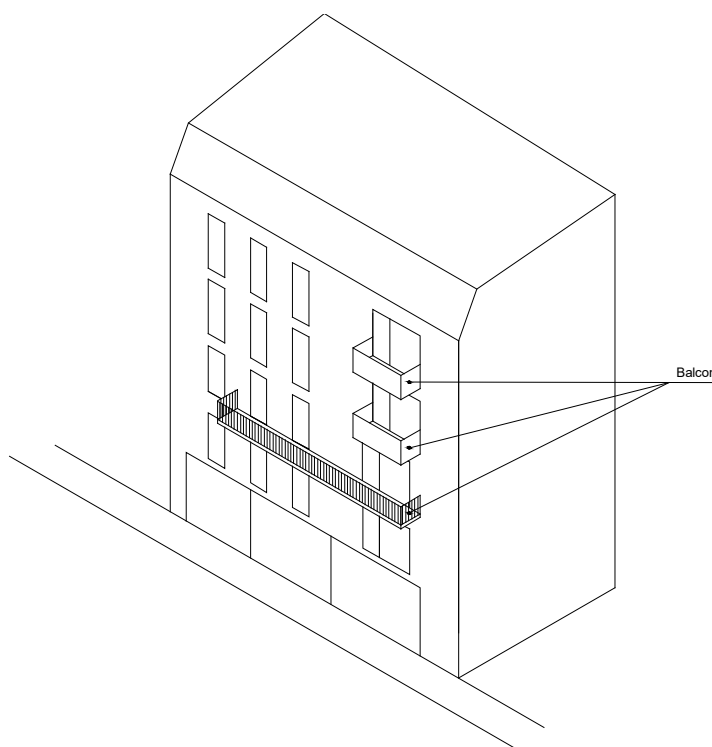
**Balcon :**

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

Bow-window :

Voir Oriel

Césure :

Interruption de l'alignement bâti tout hauteur ou sur au moins 2 niveaux à partir du sol.

CINASPIC :

Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Correspond aux constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, tels que :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux accueillant du public,
- les crèches et haltes garderies et structures accueillant des jeunes enfants
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
- les établissements d'action sociale,

- les résidences sociales et programmes de logements dédiés (les résidences étudiantes, les logements dédiés aux personnes âgées...)
- les établissements culturels et les salles de spectacles
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)

Clôture :

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

Construction :

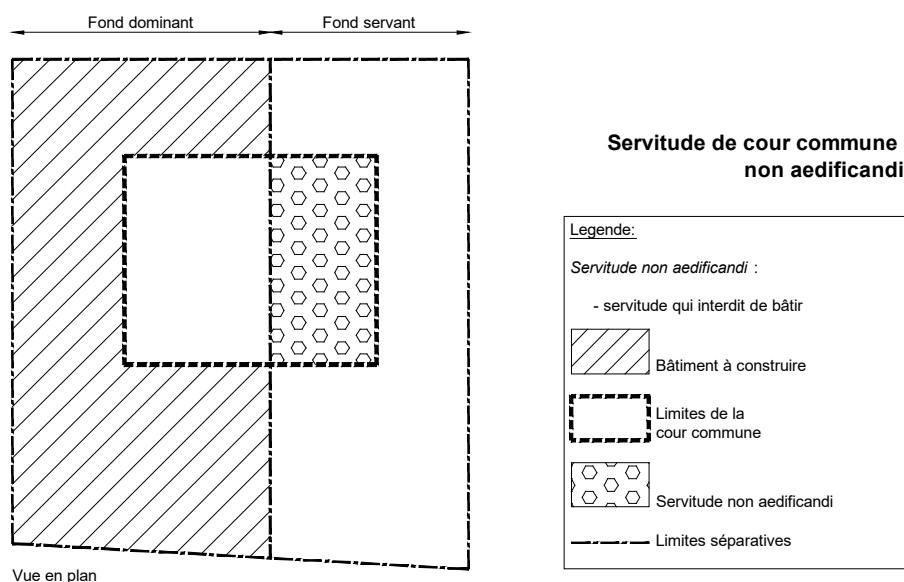
Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés

Cour commune :

Contrat passé entre deux propriétaires mitoyens de manière à s'abroger des dispositions de la section 2.2 du règlement de zone et de construire plus près des limites séparatives.

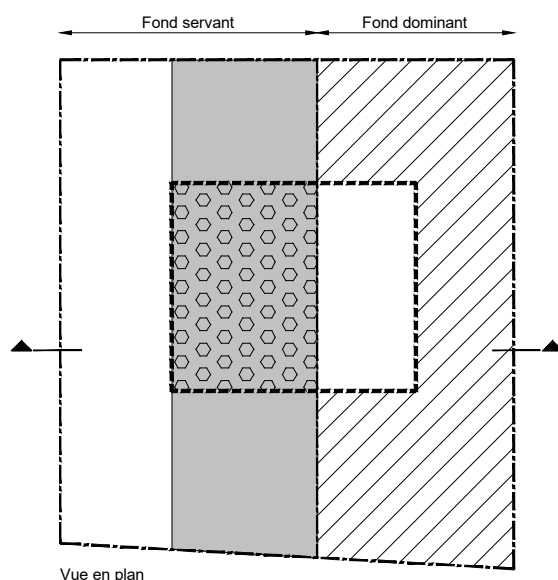
Servitude non aedificandi :

Servitude qui interdit de bâtir

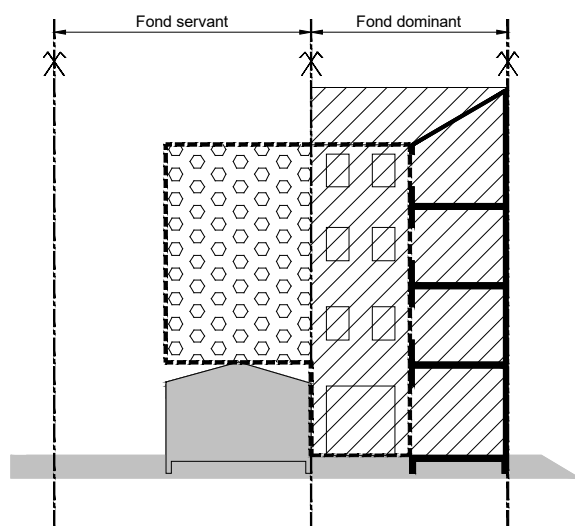


Servitude non altius tollendi :

Servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur.



Vue en plan



Vue en coupe

Servitude de cour commune non altius tollendi

Legende:	
<i>Servitude non altius tollendi :</i> - servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur.	
	Bâtiment à construire
	Bâtiment existant
	Limites de la cour commune
	Servitude non altius tollendi
	Limites séparatives

Destination des sols :

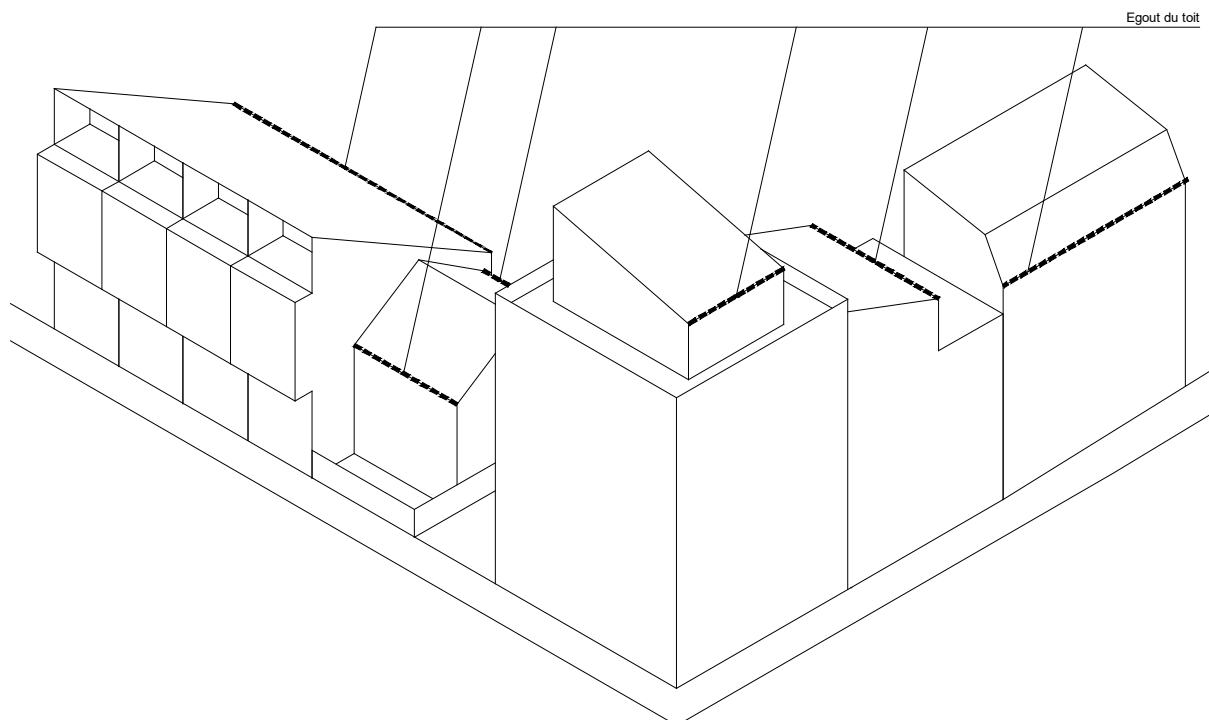
Les destinations et sous-destinations de constructions sont précisées dans la partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » (document 4-1-1).

Édicule :

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

Égout du toit :

Point de jonction d'une façade et du versant d'une toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.



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.

Exhaussement de sol :

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension :

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

Façade :

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

Faille :

Voir césure.

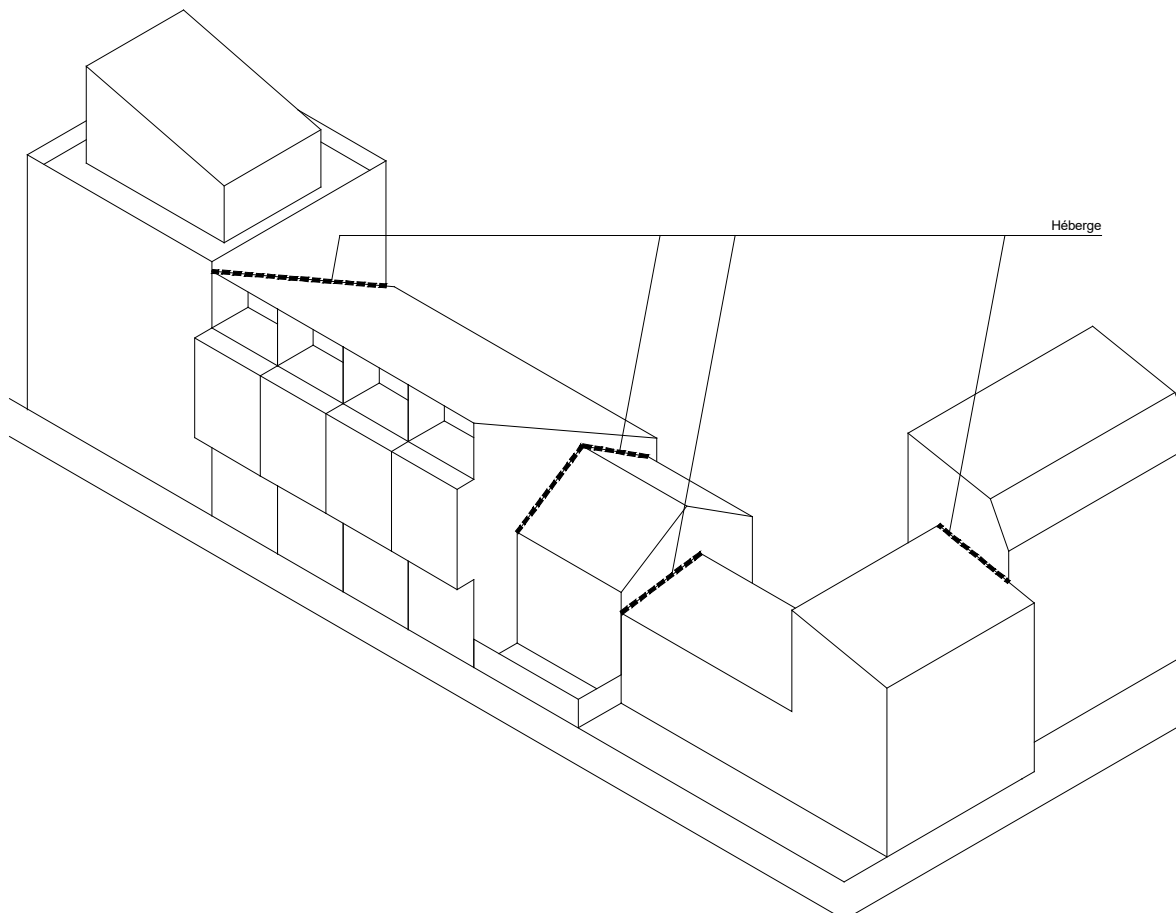
Faitage :

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

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 constructions sont contiguës et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

Ce sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L 511-1 du Code de l'environnement).

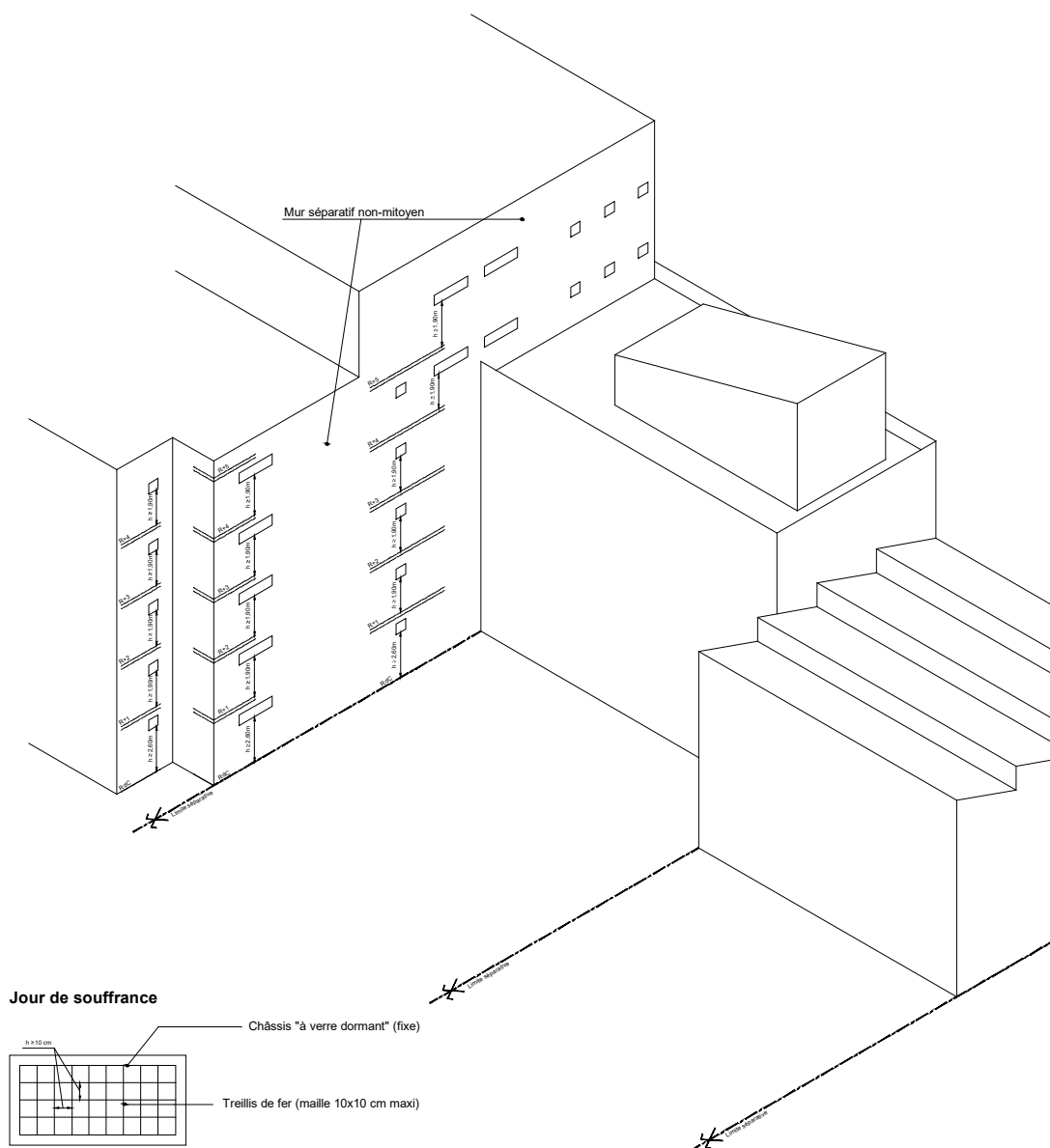
Installations classées soumises à déclaration (article L 512-8 du Code de l'environnement). Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L 511-1.

Jour de souffrance :

Ouverture dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local. Il peut s'agir :

- d'un châssis en verre dormant translucide percé dans un mur non mitoyen joignant directement le terrain voisin,
- d'une fenêtre établie à partir d'une hauteur minimale de 2,60 m au-dessus du plancher d'une pièce située en rez-de-chaussée ou 1,90 m au-dessus du plancher des étages supérieurs.

Voir articles 675 à 680 du Code civil.



Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées contiguës. Elles sont de deux types :

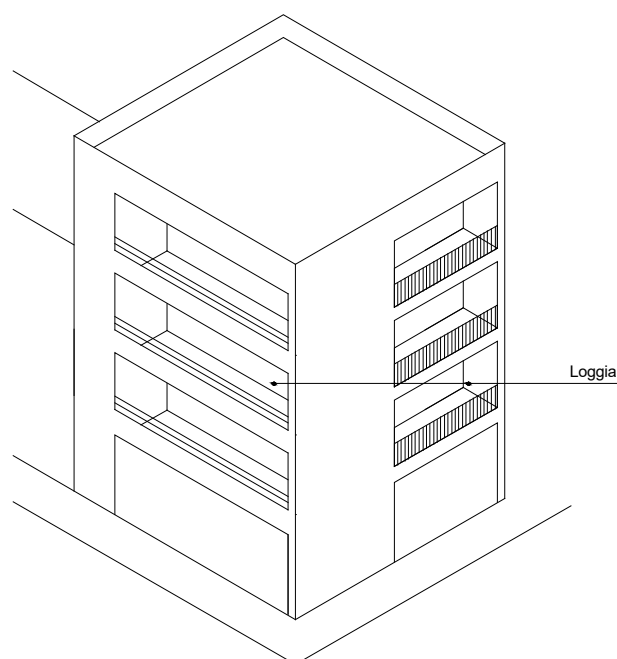
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local technique :

Voir édicule

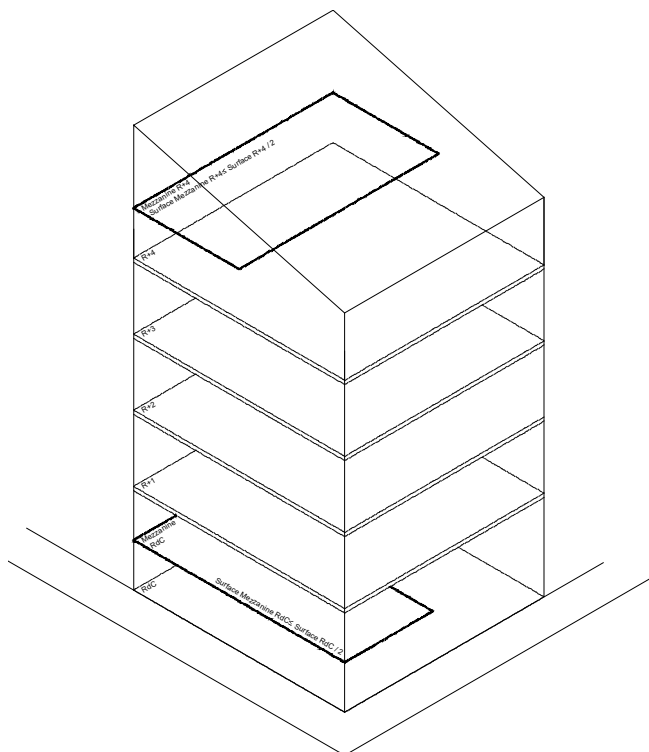
Loggia :

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

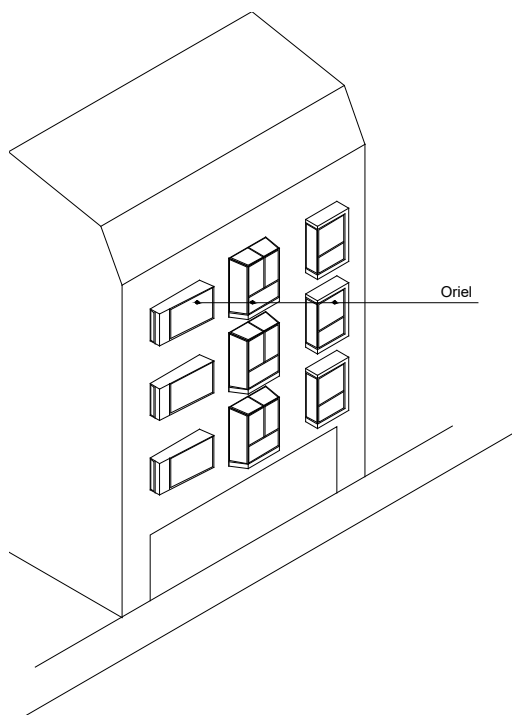


Mezzanine :

Niveau intermédiaire ménagé dans la hauteur comprise entre deux étages. La surface de la mezzanine ne doit pas excéder 50% de la surface de la pièce dans laquelle elle se situe.

**Oriel :**

Volume en saillies, fermé sur toutes ses faces par des éléments pleins ou par des fenêtres, créateur de surface de plancher.



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)

Plateau piéton :

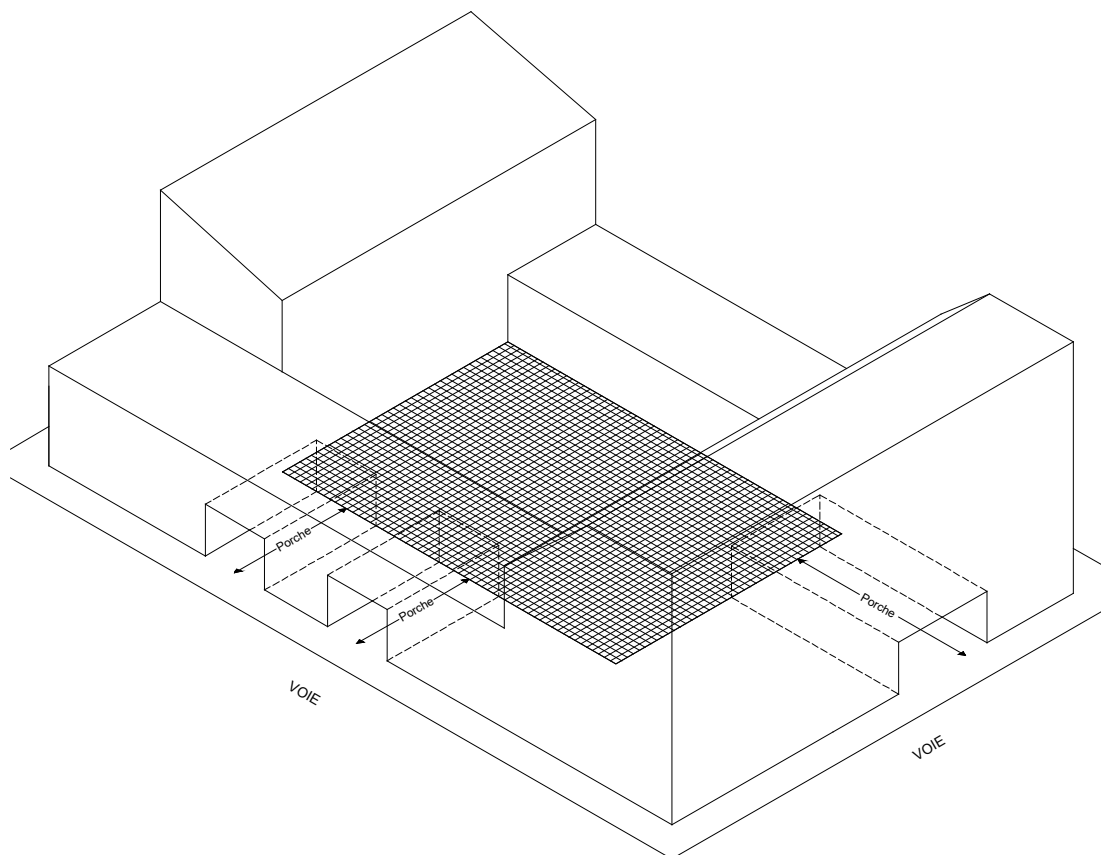
Est un ensemble de rues et de ruelles réservées aux piétons et délimité par des bornes.

Pleine terre :

Parties des espaces végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public.

Porche :

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules ainsi que des individus, entre la voie publique et la cour intérieure.



Prospect :

Est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis :

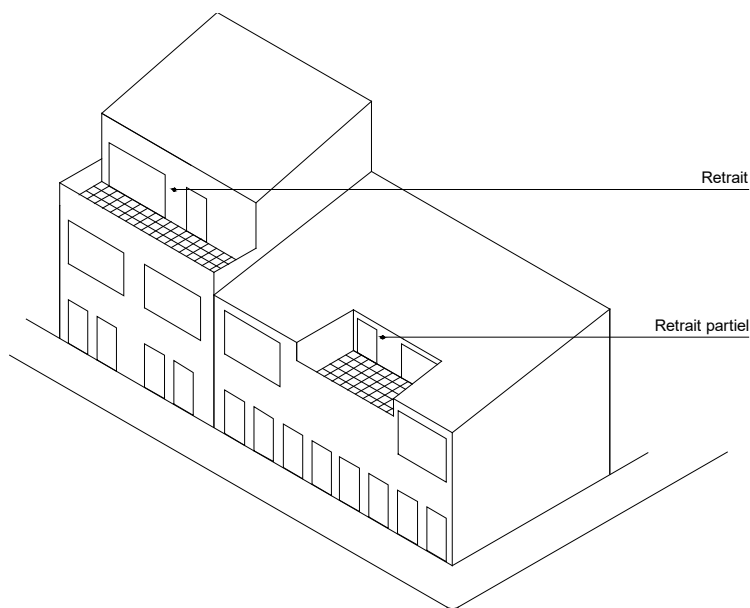
- de deux constructions
- d'une limite séparative
- de l'alignement opposé d'une voie.

Redan :

Désigne une partie d'une façade située en retrait par rapport au nu général.

Retrait :

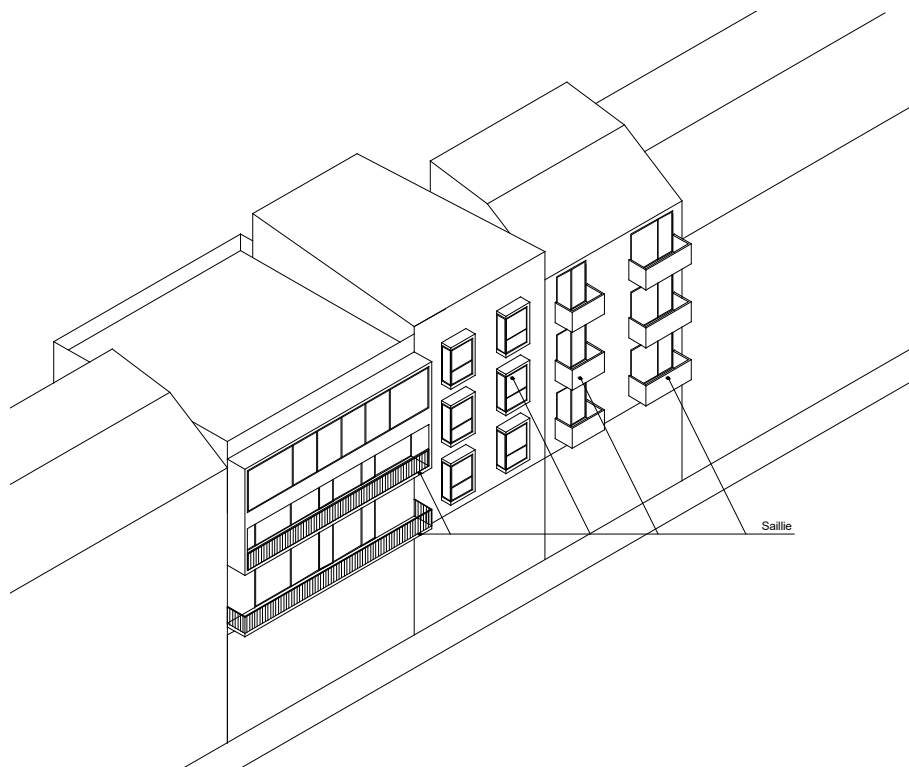
Position de recul par rapport au plan de la façade principale



Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en recul.

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...

**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 :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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

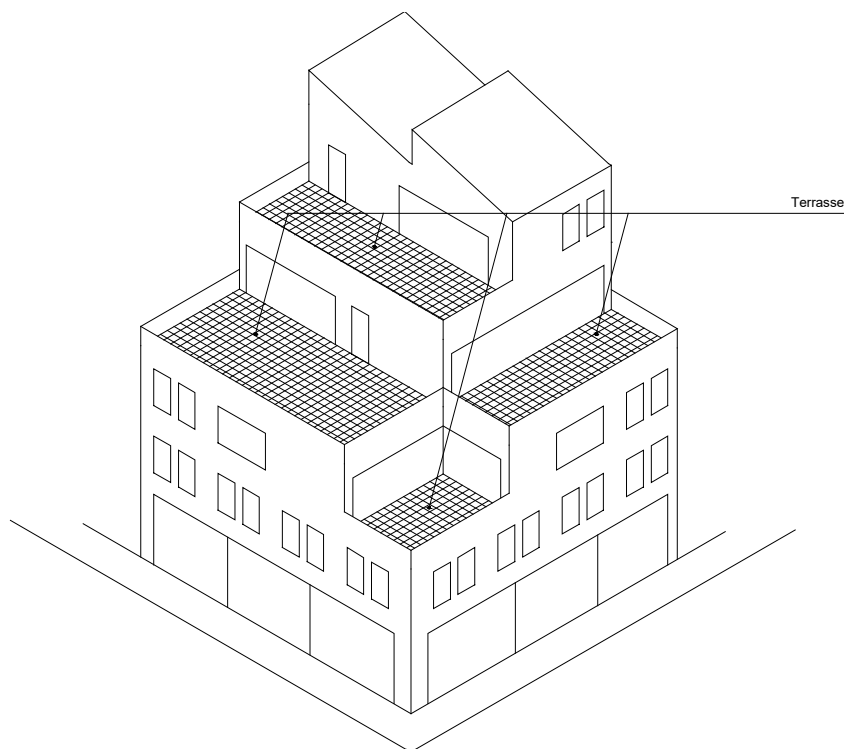
sont desservis par des parties communes intérieures.(article R 111-22 du Code de l'Urbanisme)

Surface de vente :

La surface totale des locaux de l'établissement dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue de ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et les espaces internes de circulation et de présentation.

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.

**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 :

Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons.

Unité foncière :

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrain contigus appartenant à un même propriétaire.

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 règlement des zones urbaines :

- 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 :
 - Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ou intercommunale,
 - Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
 - Voie à conserver, créer ou modifier ;
- Toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des OAP,
- 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.

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

1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à la section 1.2 ci-dessous,
- Les constructions à usage de bureaux, à l'exception de celles autorisées sous conditions à la section 1.2 ci-dessous,
- Les constructions ou installations à destination d'industrie si elles sont nuisantes,
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs,
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ou localisés au plan graphique dans le cadre de l'accueil des gens du voyage,
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2m et de plus de 100 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 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination de bureau lorsqu'elles sont liées au fonctionnement de l'immeuble à édifier. La surface de bureaux totale à créer ne devra pas dépasser 65% de la surface de plancher totale,
- La transformation et l'extension des activités existantes au 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 ou aires de stationnement, à condition, que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions,
- Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont liées au fonctionnement de la construction à édifier,
- La création, l'extension ou la modification des *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* à condition : qu'elles permettent l'implantation ou l'extension de services publics, et/ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur, ou que la nécessité de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ; et que des

dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage (nuisances (livraisons, bruits...), incendie, explosion).

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

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 - Champ d'application

Sauf indications contraires aux plans de zonage, l'implantation des constructions, le long des voies et emprises publiques ou à créer et voies privées ouvertes à la circulation, est libre.

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

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

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

2.1.2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de ce paragraphe à condition que :

- La construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er 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.

2.1.3 - 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'une hauteur d'1 niveau (R) pourront être mises en place pour la création d'une entrée d'immeuble (dans le respect des dispositions de la section 4.2).

Pour les césures et failles, au moins une des deux façades donnant à l'intérieur de celles-ci devra être animée par des vues dans le respect des dispositions prévues à 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.

2.1.4 - Saillies

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

Pour les voies communales et communautaires :

- Des saillies d'une profondeur maximale de 40 centimètres sont autorisées dès le 1er niveau,
- Des saillies d'une profondeur maximale d'1,20 m sont autorisées à partir du 3ème 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.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

En cas de mixité de destinations dans la construction à édifier, la règle la plus contraignante sera appliquée. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions qui auraient une occupation différente uniquement en rez-de-chaussée.

2.2.1 - Constructions en retrait de toutes les limites séparatives

- **Pour les opérations à destination autre que d'activités :**

Pour les constructions comportant des baies, une distance minimale de 6 m devra être respectée tout en appliquant la règle $L=H/5$ dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

En cas de pignon ou d'héberge aveugle, une distance minimale de 3 m devra être respectée, dans le respect des dispositions de la section 2.5.

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

- **Pour les opérations à destination d'activités :**

Pour les constructions comportant des baies, une distance minimale de 4 m devra être respectée tout en appliquant la règle $L=H/5$ dans le respect des dispositions de la section 2.5.

En cas de pignon ou d'héberge aveugle, une distance minimale de 2.50 m devra être respectée, dans le respect des dispositions de la section 2.5.

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

2.2.2 - Constructions sur les limites séparatives

- **En premier front bâti**

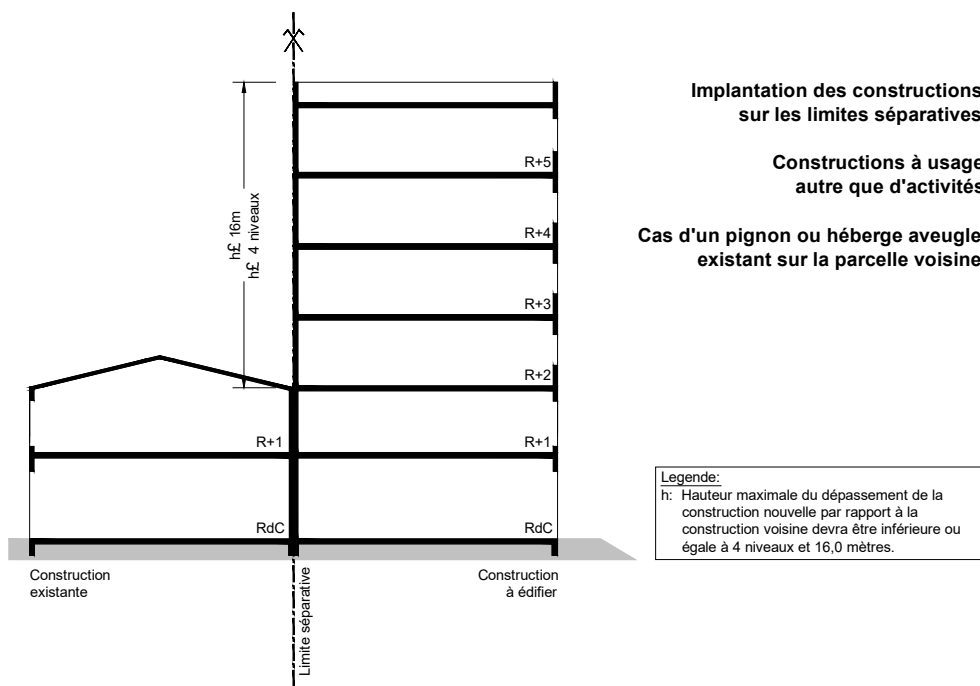
Seules les façades exemptes de vue d'une construction peuvent être édifiées en limite séparative.

La hauteur de la construction réalisée dans le premier front bâti devra respecter les dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

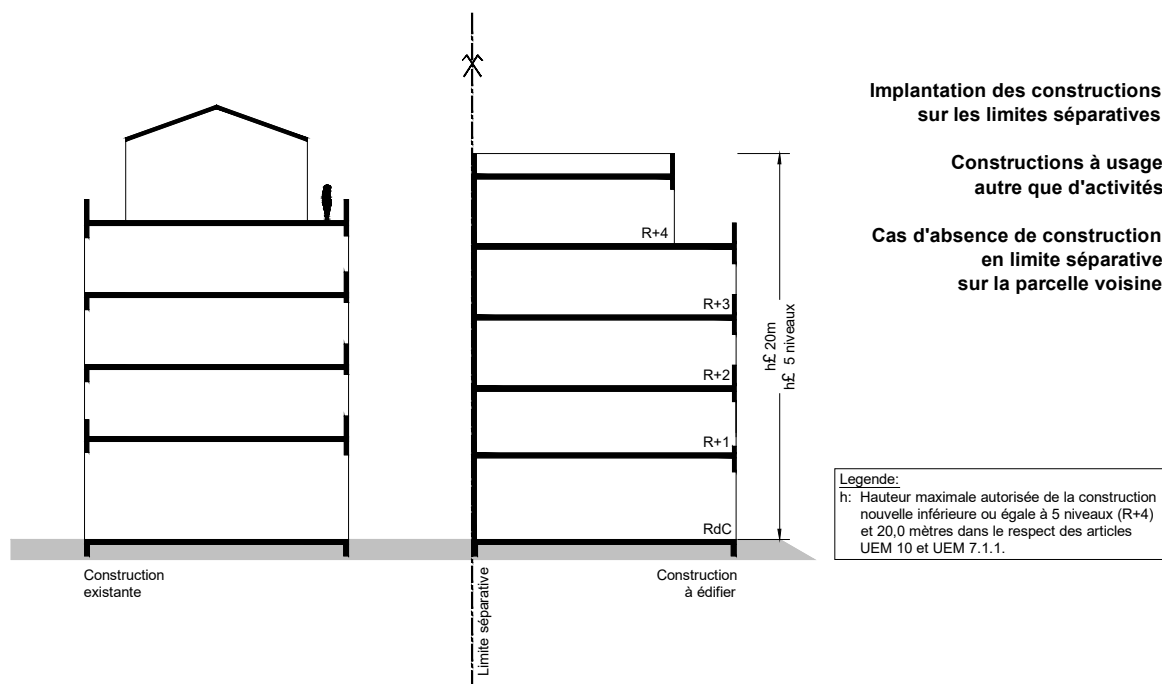
- **Au-delà du premier front bâti**

Pour les opérations à destination autre que d'activités :

S'il existe sur la parcelle voisine, des pignons ou héberges aveugles en limite de propriété, la construction nouvelle devra s'implanter sur ceux-ci dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone. Un dépassement de 4 niveaux et 16 mètres maximum par rapport à la construction voisine sera accepté.



En cas d'absence de construction en limite séparative sur la parcelle voisine, la hauteur de la construction à édifier ne devra pas dépasser 5 niveaux et 20 mètres. La hauteur maximale pourra ensuite être atteinte dans le respect des dispositions du paragraphe 2.2.1 et de la section 2.5 du présent règlement de zone.

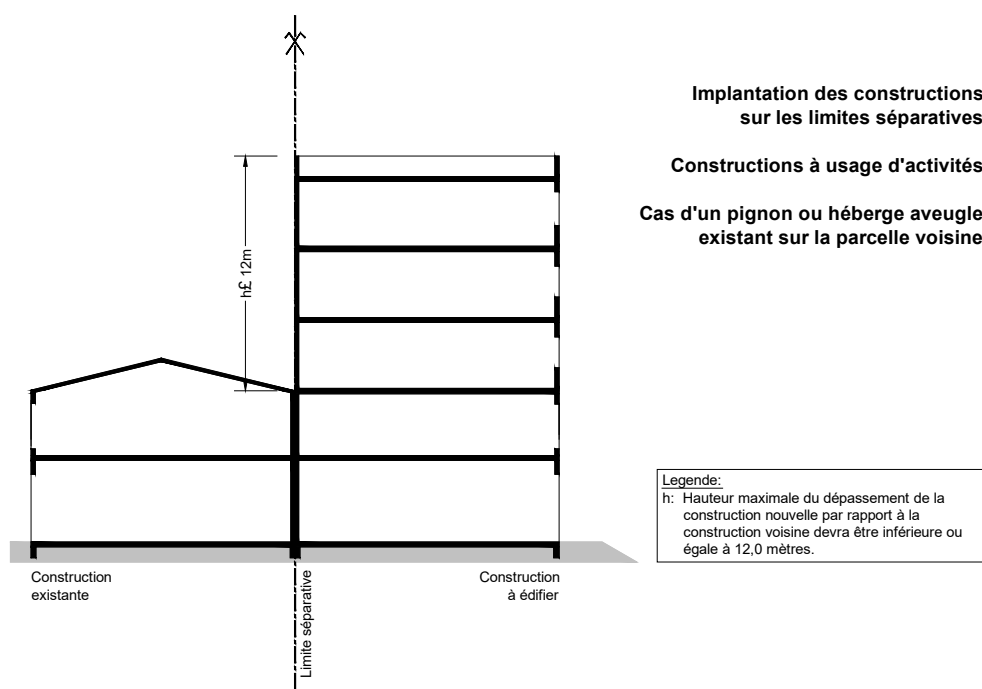


Les deux alinéas précédents ne s'appliquent pas sur les ilots pour lesquels la hauteur est spécifiée au plan graphique. Les futures constructions pourront s'implanter librement sur les limites séparatives dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

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

Pour les opérations à destination d'activités :

S'il existe sur la parcelle voisine, des pignons ou héberges aveugles en limite de propriété, la construction nouvelle devra s'implanter sur ceux-ci dans le respect des dispositions de la section 2.5. Un dépassement de 12 mètres maximum, par rapport à la construction voisine sera accepté.



Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les ilots pour lesquels la hauteur est spécifiée au plan graphique. Les futures constructions pourront s'implanter librement sur les limites séparatives dans le respect des dispositions de la section 2.5 du présent règlement de zone.

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

2.2.3 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension jusqu'à 200 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles des paragraphes 2.2.1 et 2.2.2, à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er janvier 2016 sous réserve du respect des dispositions du code civil.

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

- **Servitudes de cour commune**

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

- **La servitude non aedificandi**

Cette servitude de cour commune permet de ne pas respecter les distances imposées par les paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 lors de l'édification d'une construction et de construire plus près des limites séparatives.

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

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève alors des sections 2.3 et 2.5.

2.2.4 - La servitude non altius tollendi

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

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, dans le respect des dispositions ci-dessous ; toutefois, et dans tous les cas de figure, il sera demandé de respecter une distance minimale de :

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

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

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

2.3.1 - Pour les constructions à usage autre que d'activités

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

- Jusqu'au 7ème niveau inclus (R+6), les constructions comportant des baies devront respecter une distance minimale de 8 mètres, tout en respectant $L=H/3$.
- A partir du 8ème niveau (R+7), les constructions comportant des baies devront respecter un retrait supplémentaire de 3 mètres par rapport au plan de la façade tout en respectant $L=H/3$.
- Si l'une des constructions en vis-à-vis comporte des baies donnant sur toute ou partie d'une façade, un pignon ou héberge aveugle, elle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à cette façade aveugle.
- Si deux constructions n'ont pas de vues, elles devront :
 - Soit respecter une distance minimale de 3 mètres,
 - Soit s'accoler l'une à l'autre.
- Pour les constructions annexes de type garage, cabanon, atelier, dépendance, une distance minimale de 3 mètres devra être respectée.

2.3.2 - Pour les constructions à usage d'activités

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

- Les constructions comportant des baies devront respecter une distance minimale de 6 mètres, tout en respectant $L=H/3$
- Si l'une des constructions en vis-à-vis comporte des baies donnant sur toute ou partie d'une façade, un pignon ou héberge aveugle, elle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à cette façade aveugle.
- Si deux constructions n'ont pas de vues, elles devront :

- Soit respecter une distance minimale de 3 mètres,
- Soit s'accoler l'une à l'autre.
- Pour les constructions annexes de type garage, cabanon, atelier, dépendance, une distance minimale de 3 mètres devra être respectée.

2.3.3 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension jusqu'à 200 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les dispositions de la section 2.3 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er janvier 2016.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des construction n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Définition

Pour les constructions surmontées d'une toiture en pente, les hauteurs maximales 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 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.

2.5.2 - Champ d'application

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

- 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 - Normes de hauteur

La hauteur maximale autorisée le long des voies et emprises publiques existantes est de :

- Pour les constructions à destination autre que d'activités
 - 25 mètres pour les voies inférieures à 20 mètres de large
 - 35 mètres pour les voies à partir de 20 mètres de large

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

- Pour les constructions à destination d'activités

La hauteur maximale autorisée est de 20 mètres.

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

2.5.4 - Dispositions particulières

- **Contiguïté avec un terrain sur lequel est situé un élément ou un périmètre bâti patrimonial**

Dans le cas de la construction, ou la surélévation d'une construction implantée dans une bande 20 mètres sur un terrain limitrophe à un terrain sur lequel est situé un élément ou un périmètre bâti patrimonial celle-ci devra prendre en compte la préservation dudit bâtiment en travaillant ;

- le gabarit et le rythme de construction nouvelle, dans le respect des dispositions des sections 2.2, 2.3 et 2.5 ;
- la création de percées visuelles et/ou de failles, dans le respect des dispositions de la section 2.1 ;
- le type de matériaux choisis pour la nouvelle construction, dans le respect des dispositions du chapitre 4 ;

- **Au-delà du premier front bâti**

Au-delà du premier front bâti, la hauteur maximale autorisée sera égale à celle réalisée sur rue moins 1 niveau et 3 mètres, tout en respectant les dispositions de la section 2.2.

Cette règle ne s'applique pas quand la construction en deuxième front bâti se trouve en retrait des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres. La hauteur maximale autorisée pourra être atteinte.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

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

3.1 - Principes généraux et définitions

3.1.1 - Les espaces libres

Les espaces libres désignent les espaces non bâtis, libres de constructions en élévation. Cette définition exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction situés à une hauteur inférieure à 9 mètres. Elle inclut les aires de stationnement, les circulations internes, les aires de jeux, les surfaces végétalisées et plantées.

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

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

3.1.2 - Les espaces de pleine terre

La pleine terre (voir définition) doit être réalisée majoritairement d'un seul tenant et composée comme un espace d'agrément. Sa surface est incluse dans le calcul du pourcentage d'espaces libres au sol.

Les espaces de pleine terre devront être plantés sur au moins 70% de leur surface, conformément aux dispositions de la section 3.3 ci-dessous.

3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol

Le pourcentage de pleine terre s'entend sur l'ensemble du périmètre de l'opération.

3.2.1 - Règles quantitatives

Pour les terrains qui ont une surface inférieure ou égale à 500 m², 30% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et végétalisés.

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

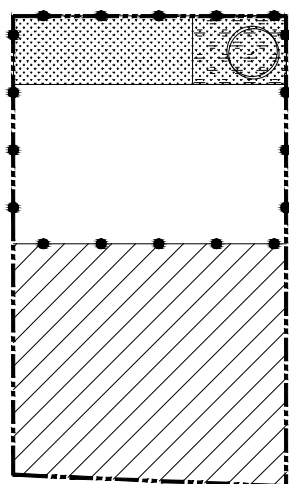
Pour les terrains qui ont une surface comprise entre 500 m² et 1 000 m², 30% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 10% de la surface de l'unité foncière.

Pour les terrains qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m², 30% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

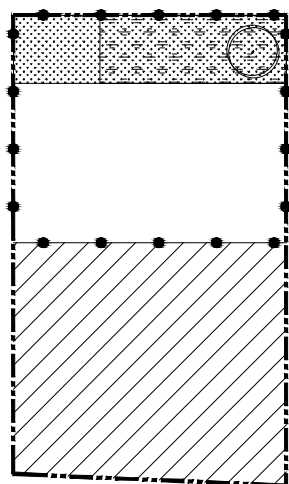
Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 15% de la surface de l'unité foncière.

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
inférieure ou égale à 500 m²



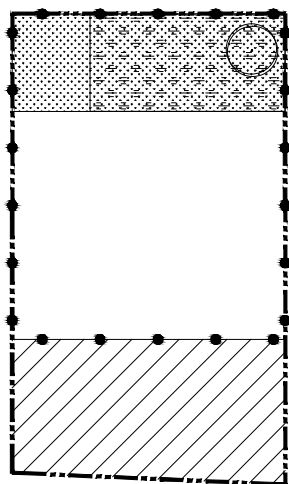
-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
30% des espaces libres minimum
-  Surface en pleine terre:
5% de l'unité foncière minimum
-  Plantation d'un arbre de petit
développement dans le respect de
l'article 13.3.1

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
comprise entre 500 et 1000 m²



-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
30% des espaces libres minimum
-  Surface en pleine terre:
10% de l'unité foncière minimum
-  Plantation d'au moins un arbre de
moyen développement ou plusieurs
arbres de petit développement pour
100 m² de pleine terre, dans le
respect de l'article 13.3.1

Espaces libres au sol
Parcelles de superficie
supérieure ou égale à 1000 m²



-  Bâtiments à construire
-  Espaces libres
-  Unité foncière
-  Surface perméable et végétalisée:
30% des espaces libres
-  Surface en pleine terre:
15% de l'unité foncière
-  Plantation d'au moins un arbre de
grand développement ou plusieurs
arbres de moyen développement
pour 150 m² de pleine terre, dans le
respect de l'article 13.3.1

3.2.2 - Exceptions

Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas :

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

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

- Aux opérations bordant des espaces verts publics ou des espaces privés à usage public existants ou à créer (dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation), à condition que la surface de ces espaces verts soit au moins égale à 3 000 m². En l'absence de telles opérations, les règles définies au paragraphe 3.2.1 s'appliquent.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui par nature requièrent de grands espaces libres non plantés (cours d'école, dalles de sport ...).

3.3 - Obligations en matière de plantations au sol

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

3.3.1 - Règles qualitatives

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement et dans le respect des dispositions de l'article 671 du code civil :

- Arbres de grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur d'au moins qu'15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 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.

3.3.2 - Règles quantitatives

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

Pour les terrains 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 terrains 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.

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

La section 3.4 ne s'applique pas pour les toitures présentant une pente.

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

Ce minimum s'applique sur l'ensemble des terrasses quel que soit le niveau,

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

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

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

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

Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m² de toiture végétalisée sur les constructions ou parties de construction d'une hauteur maximum de 25m.

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

3.5 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface

Les parcs de stationnements en surface devront faire l'objet d'un traitement qualitatif avec notamment la plantation d'un arbre à moyen développement toutes les 5 places créées.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 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 du terrain devra être pris en compte dans son ensemble : les constructions 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.

4.2 - Retraits

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

4.3 - Rythme

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

- soit par la création d'un étage en plus sur un maximum de 50% du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.3.
- soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade,
- la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements
- la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions sections 2.2 et 2.3.

Des dépassements ponctuels, limités à 3,5 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.

Entrée d'immeuble

Les accès aux constructions à édifier seront traités avec soin. Pour la création de porches et des accès parking, dont la hauteur ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

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.

4.4 - Façade

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

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

Les façades ou parties de façades en retrait sont à traiter en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique. Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

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

4.4.1 - Façade commerciale

Les enseignes commerciales devront être conformes à la législation en vigueur.

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

4.4.2 - Façade aveugle

Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des dispositions précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier : végétalisation, élément de décor, changement de matériaux, traitement artistique

Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, ces dispositions sont applicables uniquement pour les constructions dont les pignons demeureront aveugles à l'achèvement dudit projet.

4.5 - Toiture

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

La création de toiture végétalisée accessible aux usagers de la construction à identifier 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 pour les utilisateurs de la construction.

L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les dispositions relatives aux toitures terrasses du chapitre 3 du présent règlement de zone.

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 80 cm, le dispositif prévu à la section 3.4 devra être mise en place.

4.6 - Installations techniques

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

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) ainsi que les dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable (éolienne horizontale...) doivent s'intégrer de façon harmonieuse à la construction, et pourront être exonérés du recul de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade, à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

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

4.7 - Constructions annexes et locaux techniques en toiture

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

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

L'ensemble de ces constructions annexes et locaux techniques doit être installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade.

4.8 - Clôtures

4.8.1 - Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul

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

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

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

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

4.8.2 - Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des dispositifs de qualité ajourés d'une hauteur maximum de 2.50 mètres. Elles seront obligatoirement doublées d'une clôture végétale. L'emploi de matériaux souples (tôle, fil de fer barbelé, grillage souple) est interdit.

4.8.3 - Équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des équipements d'intérêt collectif et services publics, ces établissements peuvent appliquer des règles différentes concernant les clôtures. Elles devront à minima répondre aux prescriptions suivantes :

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

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

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

4.9 - Portail et portillon

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

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

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.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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.

5.1.1 - Desserte

Le plan de zonage 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.

- **Conditions de desserte**

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

- **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.

5.1.2 - Accès

- **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.

- **Nombre d'accès**

Le nombre d'accès sur voie pourra être limité selon l'importance ou la destination de la construction projetée tant au regard des exigences de sécurité des usagers des voies et des utilisateurs des accès, que de la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou de la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

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

- **Constructions existantes**

Les travaux, aménagements, extensions créant moins de 50 m² de surface de plancher ou les changements de destination sur constructions existantes au 1er janvier 2016 ne sont pas soumis aux autres dispositions de la section 5.1.

5.2 - Stationnement

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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



UP38

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP38 – SAINT-DENIS, SECTEUR PLEYEL

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'État 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



SOMMAIRE

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	147
0.1 - Constructions existantes	147
0.2 - Reconstruction à l'identique.....	147
0.3 - Lotissement.....	147
0.4 - Mixité sociale.....	148
0.5 - Définitions	148
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	164
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	164
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	164
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	164
2.2.1 - Règle générale.....	164
2.2.2 - Dispositions spécifiques au secteur UP38a.....	166
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	166
2.3.1 - Règle générale.....	166
2.3.2 - Dispositions spécifiques au secteur UP38a.....	168
2.4 - Emprise au sol des constructions	168
2.5 - Hauteur des constructions	168
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	169
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs.....	169
3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs	169
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	169
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	169
3.2.3 - Les plantations	170
3.2.4 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses.....	170
3.3 - Végétalisation des surfaces étanchées (hors toitures)	171
3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface.....	171
3.5 - Règles applicables au réseau de transport du Grand Paris Express	171

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	172
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	172
5.1 - Déplacements	172
5.2 - Stationnement.....	172
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	173
6.1 - Desserte par les réseaux.....	173
6.2 - Assainissement.....	173
6.3 - Collecte des déchets	173

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 réglementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4-2-4 du règlement graphique du PLUi)
- d'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.

CARACTERE 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 UP38 correspond au secteur de projet Pleyel situé à Saint-Denis.

Elle est composée de deux secteurs :

- **Le secteur UP38a correspondant au « Méta-îlot » du projet des Lumières Pleyel ;**
- **Le secteur UP38b correspondant à plusieurs îlots concernés par la présence de réseaux de transports publics en infrastructure.**

Elle est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, sauf dispositions spécifiques du règlement.

Toutefois peuvent être autorisés pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2 et 3,
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2, 3 et 5.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLUi peuvent être accordées par décision motivée par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

0.2 - Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique implique la reconstruction à surfaces de plancher, destination, volume et emprise au sol identiques des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié excepter dans les cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une ZAC,
- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé,
- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique – DUP,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre de concession d'aménagement,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'inconstructibilité temporaire,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'étude de sursis à statuer,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'orientations d'aménagement.

0.3 - Lotissement

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées à chaque lot issu de la division autorisée.

0.4 - Mixité sociale

La servitude de taille minimale des logements prévue au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) est applicable.

Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), les programmes de logement respectent la programmation suivante :

- Les opérations créant de 1 à 5 logements comportent au minimum 50% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 50 m² ;
- Les opérations créant de 6 à 20 logements comportent au minimum 60% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m² ;
- Les opérations créant plus de 20 logements comportent au minimum 70% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m².

0.5 - Définitions

Les définitions énoncées dans le lexique ci-dessous doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et des documents graphiques.

Les termes qui y sont définis sont en italique dans le corps du règlement ci-après.

1er front bâti

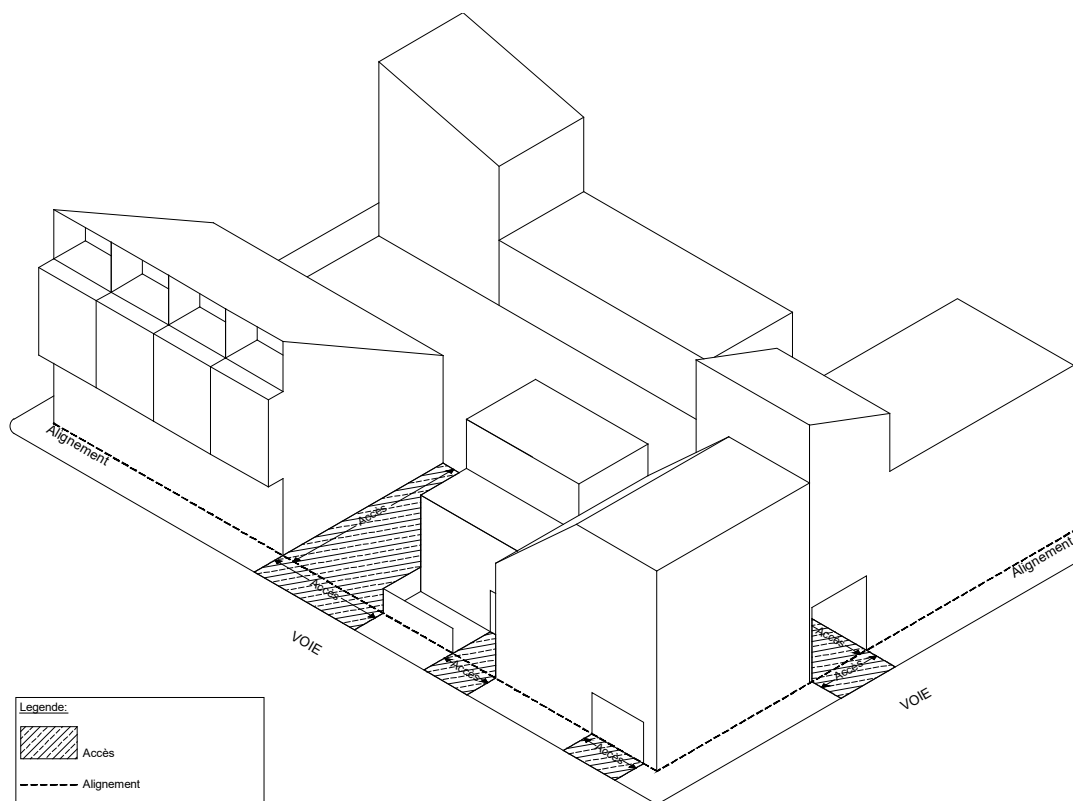
Toute construction située dans la bande de continuité constitue le premier front bâti d'une parcelle. Au-delà de cette bande, les constructions seront considérées comme se situant dans le second front bâti.

Dans les zones où il n'y a pas de secteur de continuité, le premier front bâti est constitué par les constructions édifiées sur rue.

Accès :

Correspond soit :

- à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie
- à l'espace tel que porche ou portion de terrain par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

**Affouillement de sol :**

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Alignement :

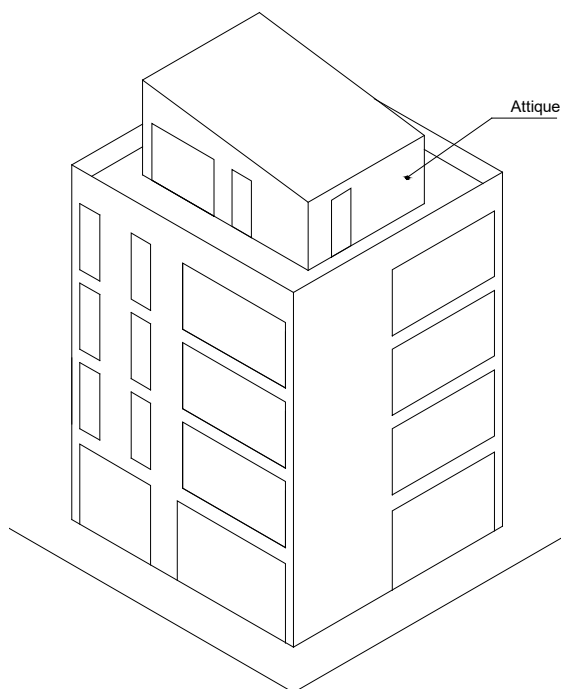
Délimitation entre le domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

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...)

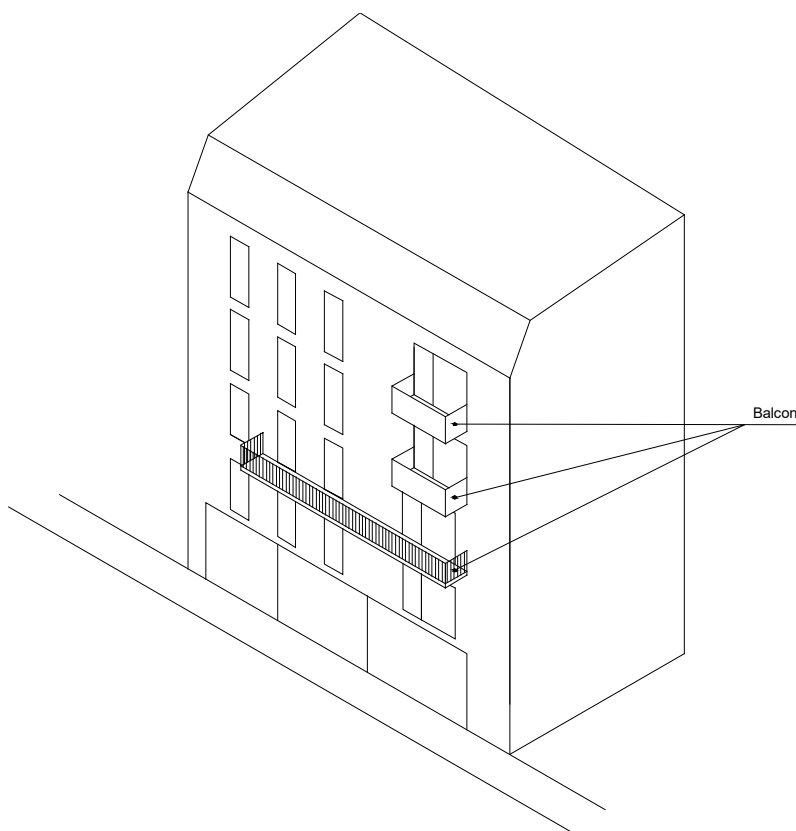
Attique :

Couronnement horizontal décoratif en retrait des quatre façades principales de la construction au niveau du dernier étage.

**Baie :**

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

Baie constituant l'éclairage premier d'une pièce principale : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20m 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. **Voir Pièce principale.**



Balcon :

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

Bow-window :

Voir Oriel

Césure :

Interruption de l'alignement bâti tout hauteur ou sur au moins 2 niveaux à partir du sol.

CINASPIC :

Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Correspond aux constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, tels que :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux accueillant du public,
- les crèches et haltes garderies et structures accueillant des jeunes enfants
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
- les établissements d'action sociale,
- les résidences sociales et programmes de logements dédiés (les résidences étudiantes, les logements dédiés aux personnes âgées...)
- les établissements culturels et les salles de spectacles
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)

Clôture :

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

Construction :

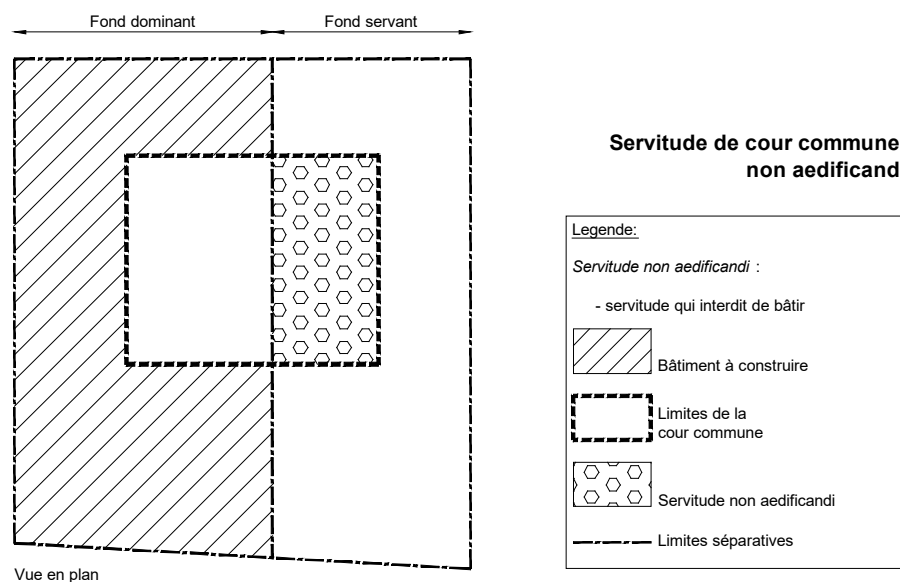
Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés

Cour commune :

Contrat passé entre deux propriétaires mitoyens de manière à s'abroger des dispositions de la section 2.2 du règlement de zone et de construire plus près des limites séparatives.

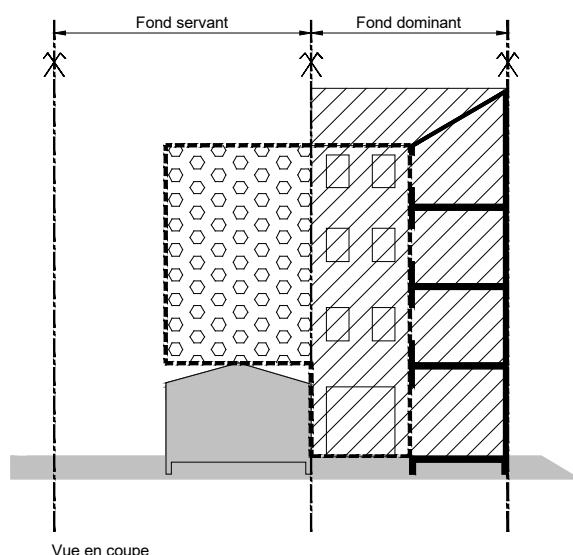
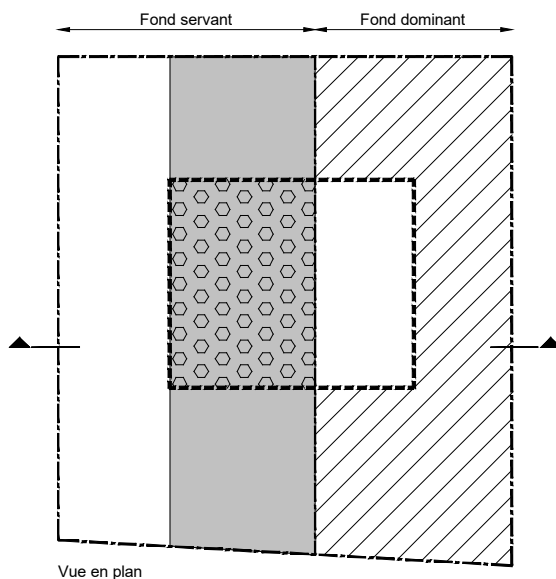
Servitude non aedificandi :

Servitude qui interdit de bâtir



Servitude non altius tollendi :

Servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

**Servitude de cour commune
non altius tollendi****Legende:**

Servitude non altius tollendi :
- servitude qui interdit de bâtir au-delà
d'une certaine hauteur.



Bâtiment à construire



Bâtiment existant



Limites de la
cour commune



Servitude non altius tollendi



Limites séparatives

Destination des sols :

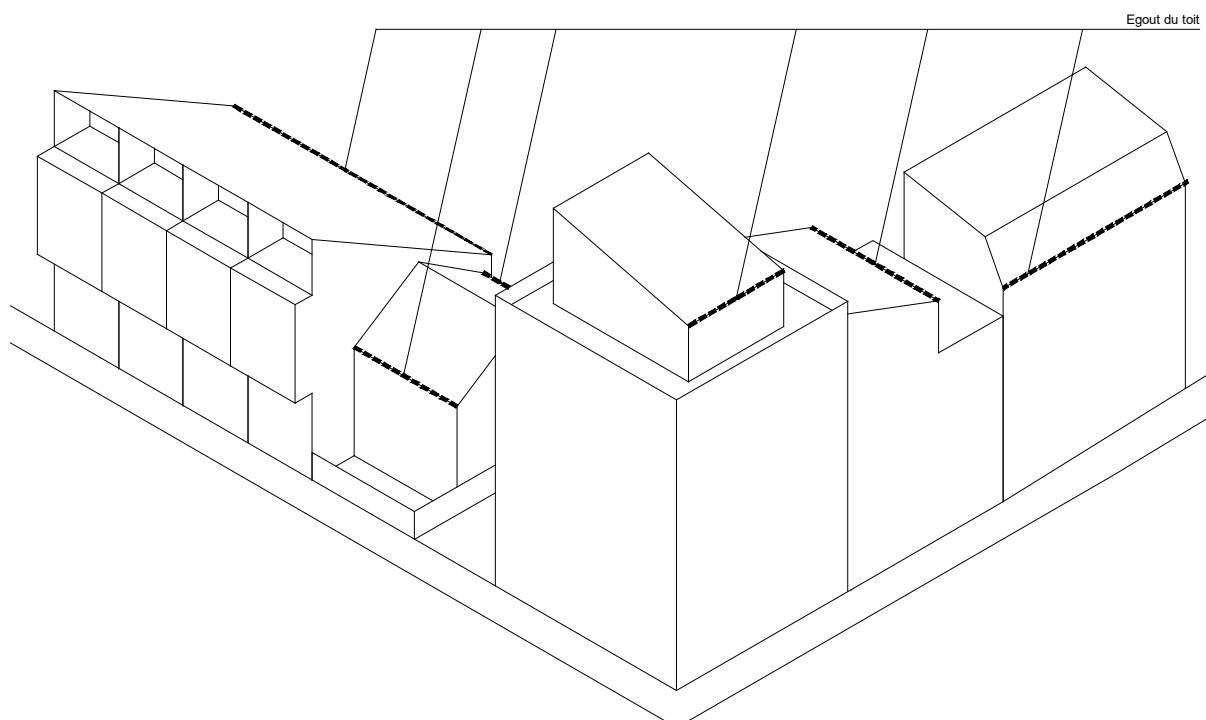
Les destinations et sous-destinations de constructions sont précisées dans la partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » (document 4-1-1).

Édicule :

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

Égout du toit :

Point de jonction d'une façade et du versant d'une toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**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.

Exhaussement de sol :

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension :

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

Façade :

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

Faille :

Voir césure.

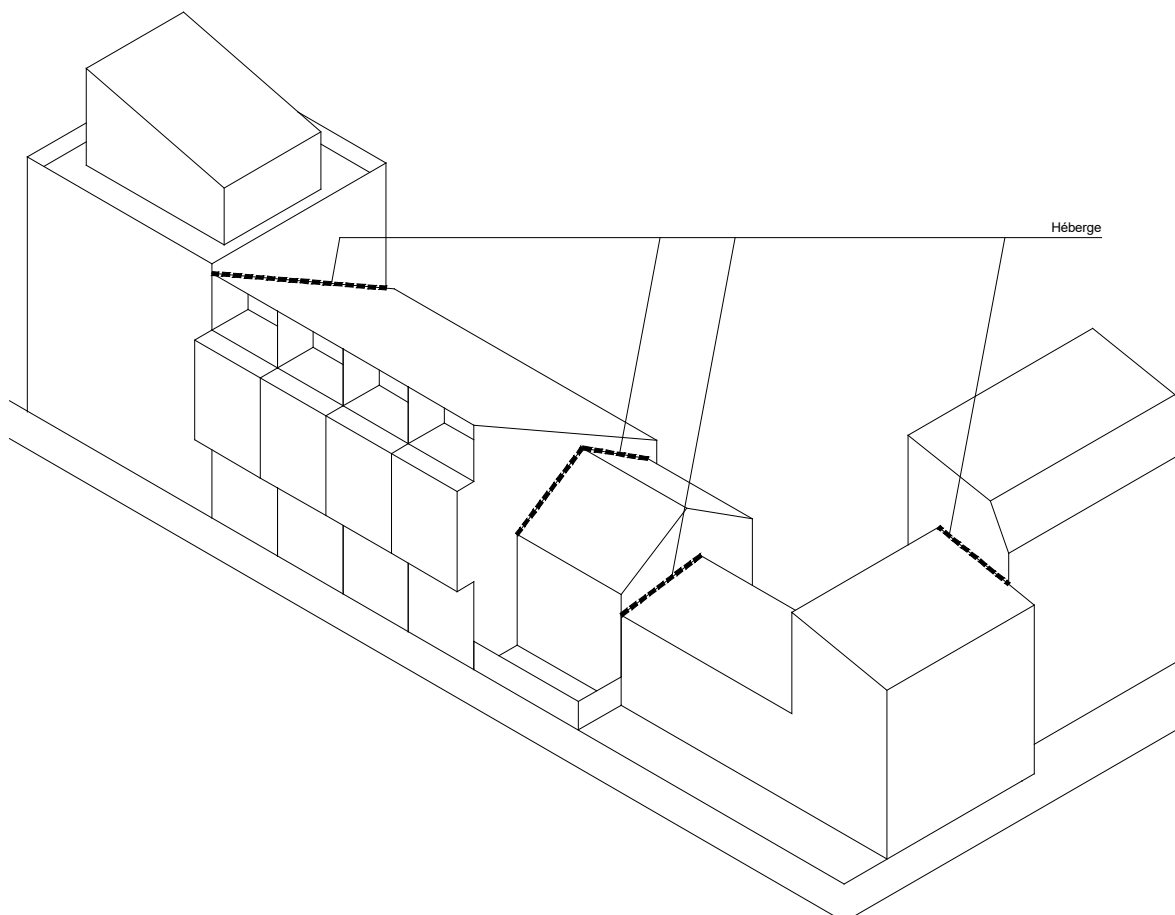
Faitage :

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

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 constructions sont contiguës et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

Ce sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L 511-1 du Code de l'environnement).

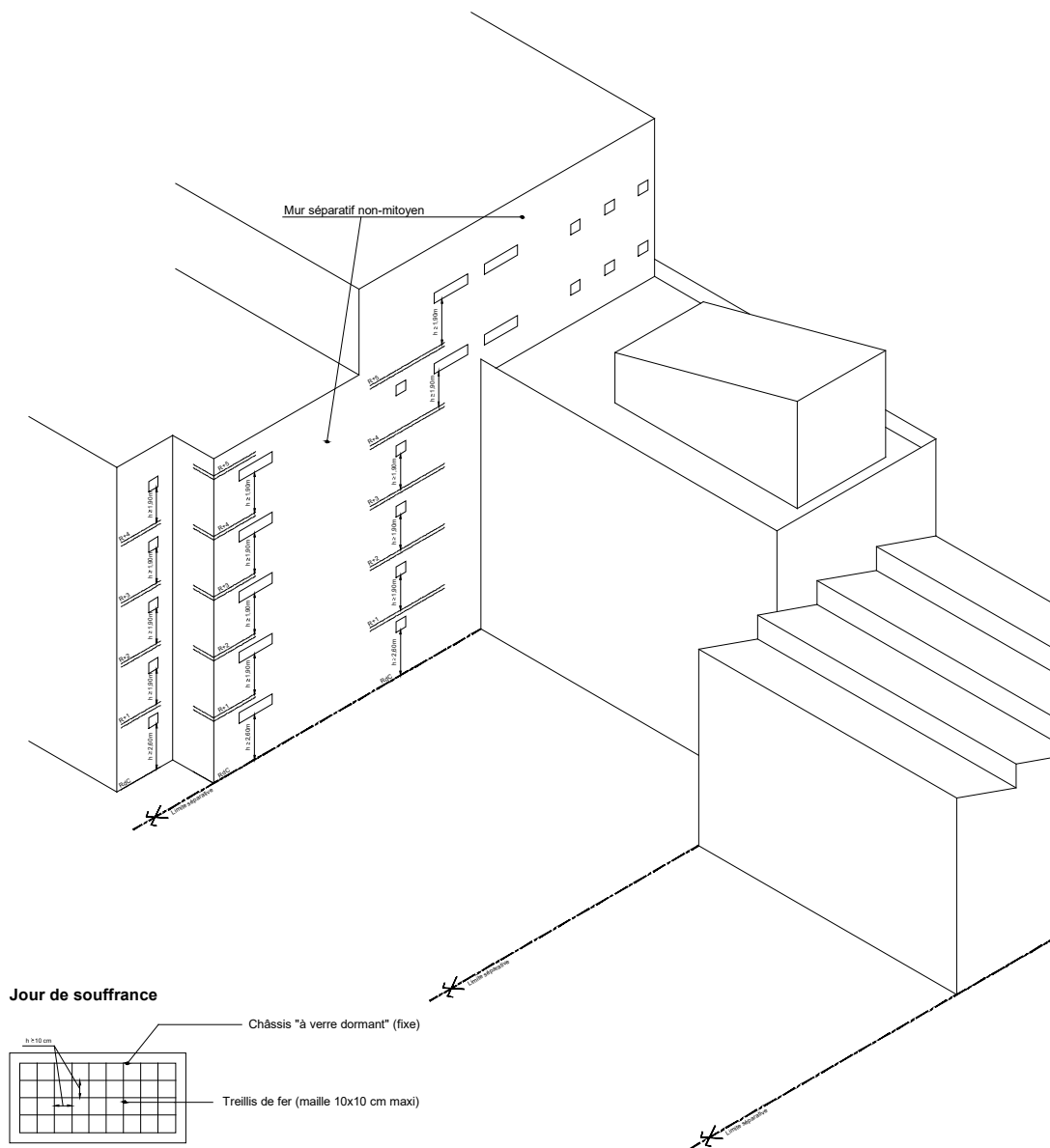
Installations classées soumises à déclaration (article L 512-8 du Code de l'environnement). Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L 511-1.

Jour de souffrance :

Ouverture dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local. Il peut s'agir :

- d'un châssis en verre dormant translucide percé dans un mur non mitoyen joignant directement le terrain voisin,
- d'une fenêtre établie à partir d'une hauteur minimale de 2,60 m au-dessus du plancher d'une pièce située en rez-de-chaussée ou 1,90 m au-dessus du plancher des étages supérieurs.

Voir articles 675 à 680 du Code civil.



Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées contiguës. Elles sont de deux types :

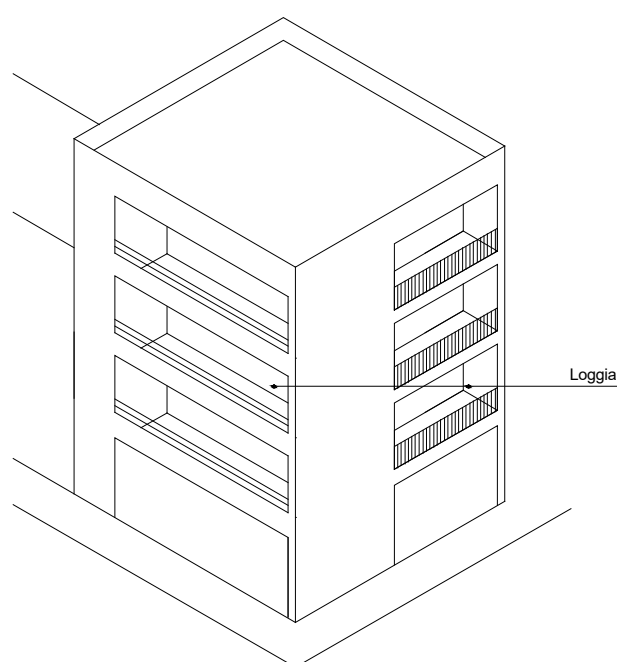
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local technique :

Voir édicule

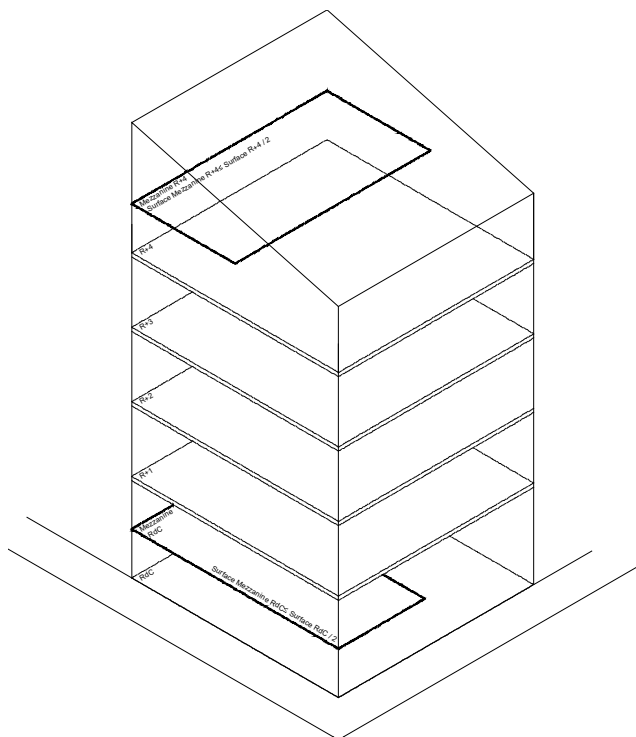
Loggia :

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

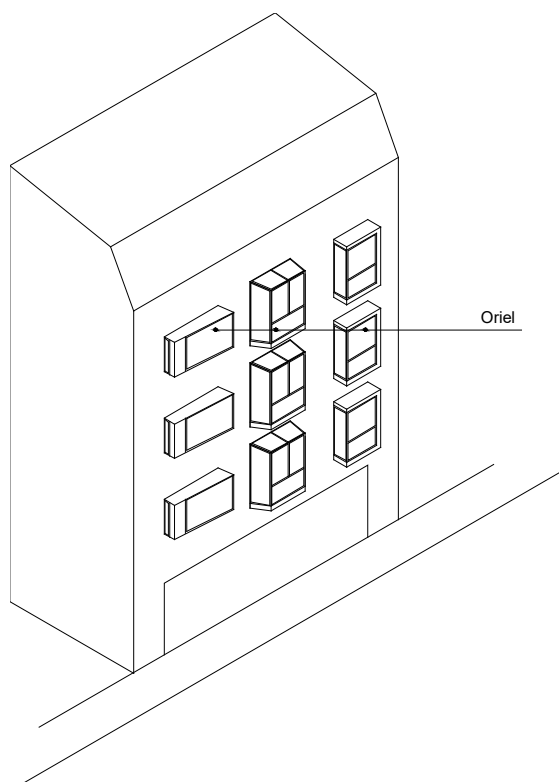


Mezzanine :

Niveau intermédiaire ménagé dans la hauteur comprise entre deux étages. La surface de la mezzanine ne doit pas excéder 50% de la surface de la pièce dans laquelle elle se situe.

**Oriel :**

Volume en saillies, fermé sur toutes ses faces par des éléments pleins ou par des fenêtres, créateur de surface de plancher.



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)

Plateau piéton :

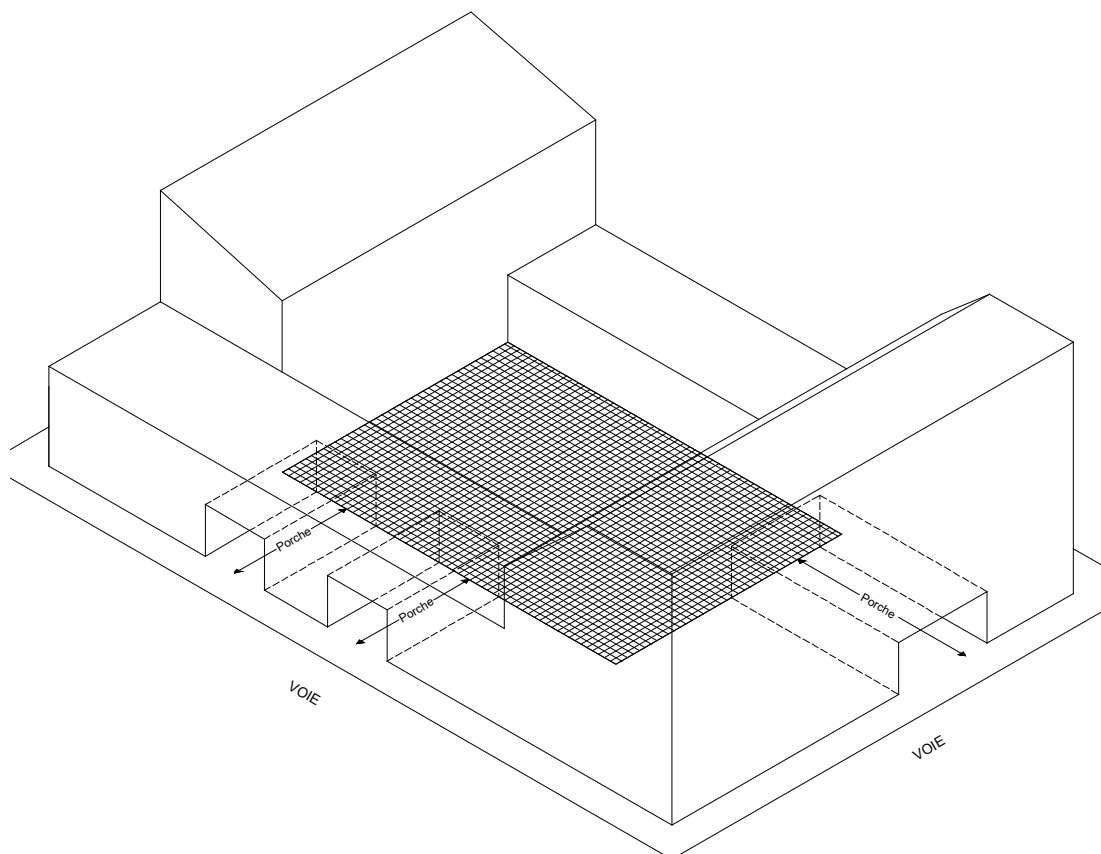
Est un ensemble de rues et de ruelles réservées aux piétons et délimité par des bornes.

Pleine terre :

Elle se considère à partir de 2 mètres minimum d'épaisseur de terre végétale.

Porche :

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules ainsi que des individus, entre la voie publique et la cour intérieure.



Prospect :

Est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis :

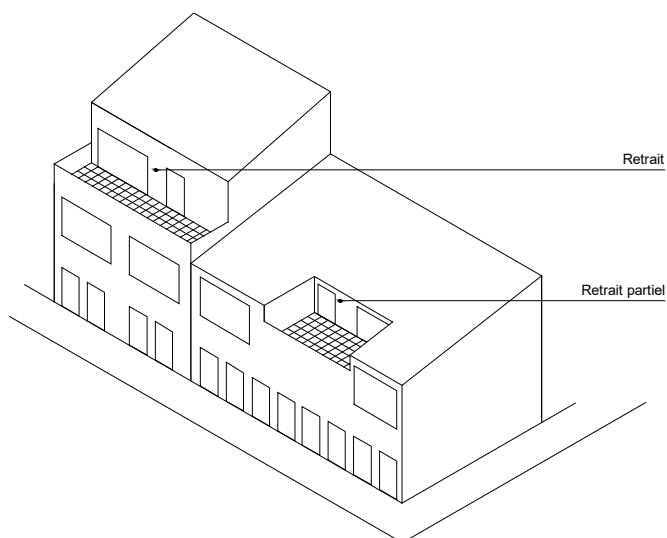
- de deux constructions
- d'une limite séparative
- de l'alignement opposé d'une voie.

Redan :

Désigne une partie d'une façade située en retrait par rapport au nu général.

Retrait :

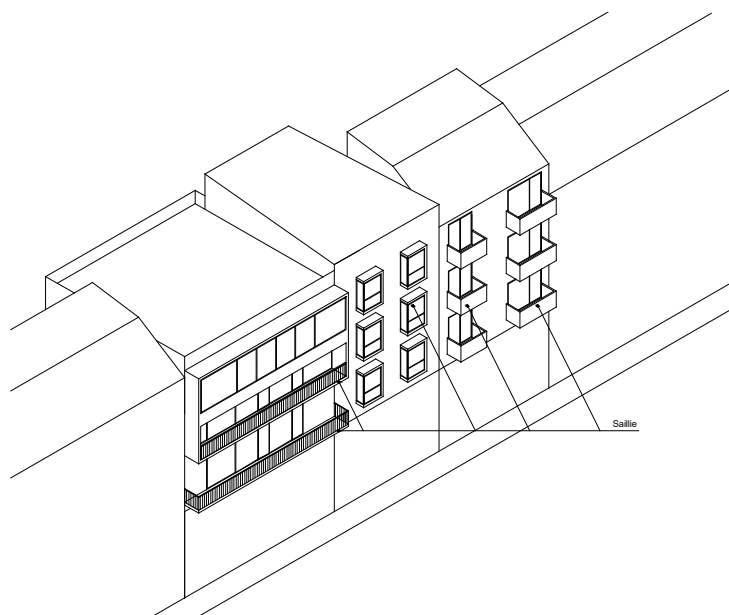
Position de recul par rapport au plan de la façade principale



Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en recul.

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...



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 :

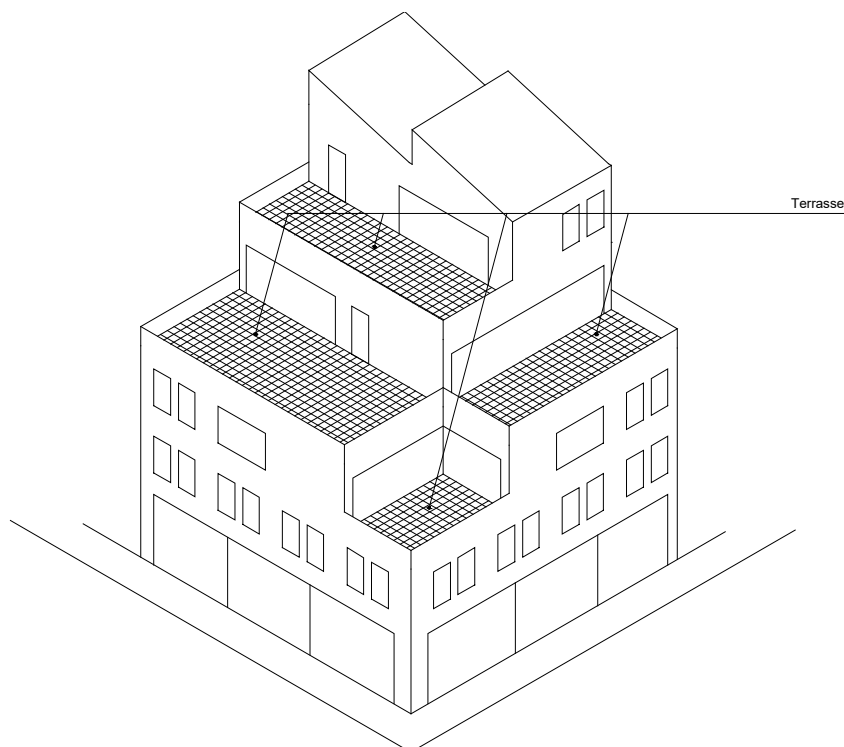
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 111-22 du Code de l'Urbanisme)

Surface de vente :

La surface totale des locaux de l'établissement dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue de ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et les espaces internes de circulation et de présentation.

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.

**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 :

Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons.

Unité foncière :

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrain contigus appartenant à un même propriétaire.

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 règlement des zones urbaines :

- 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 :
 - Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ou intercommunale,
 - Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
 - Voie à conserver, créer ou modifier ;
- Toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des OAP,
- 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

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.

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

Les dispositions applicables figurent dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pleyel » (Pièce n°3-3-22 du dossier de PLUi).

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions s'implantent librement par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer et aux voies ouvertes à la circulation.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la profondeur des saillies en surplomb des emprises publiques n'est pas réglementée, mais déterminée en accord avec le gestionnaire de voirie.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions s'implantent par rapport aux limites séparatives de la manière suivante :

- **Pour toutes les constructions**

Pour toutes les constructions, en cas de pignon ou d'héberge aveugle, une distance minimale de 3 mètres sera respectée. Cette disposition ne s'applique pas s'il s'agit de pignons ou héberges de constructions annexes (garage, cabanon, dépendance...).

En cas de mixité de destination dans la construction à édifier, la règle la plus contraignante sera appliquée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui auraient une destination différente uniquement en rez-de-chaussée.

- **Dans le cas de construction comportant des balcons**

La distance minimale sera calculée à partir de la baie constituant l'éclairement premier des pièces principales ou secondaires, dans le respect des paragraphes ci-dessous. Toutefois, dans tous les cas de figure, il sera demandé de respecter une distance minimale de :

- 6 mètres dans le cas où deux balcons se font face, ou qu'un balcon fait face à une baie, ou par rapport à la limite séparative opposée. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les constructions d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres.
- 5 mètres dans le cas où un balcon fait face à un mur, pignon ou héberge aveugle. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les constructions d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres.

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

La distance pour les constructions comportant des baies principales devra respecter la règle $L=H/3$ avec un minimum de 6 mètres. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les constructions d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres.

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

La distance pour les constructions comportant des baies ne constituant pas l'éclairement premier des pièces principales devra respecter la règle $L=H/3$ avec un minimum de 5 mètres. Pour les constructions d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.

La distance, pour les constructions comportant des baies principales ou non, ouvrant sur des baies éclairant les parties communes, sera égale à $L=H/3$ avec un minimum de 5 m. Pour les constructions d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.

- **Pour les constructions à destination autre que celle d'habitation**

La distance devra respecter la règle $L=H/5$ avec un minimum de 6 mètres.

- **Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi**

Sont autorisés l'extension jusqu'à 50 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent paragraphe, sous réserve du respect des dispositions du code civil. La création de vue sur une façade en limite séparative est interdite.

2.2.2 - Dispositions spécifiques au secteur UP38a

Les constructions s'implanteront au minimum à 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

2.3.1 - Règle générale

- **Pour toutes les constructions**

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

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

- Soit s'accoler l'une à l'autre
- Soit s'implanter à une distance minimale de 3 mètres l'une de l'autre

En cas de mixité de destination dans la construction à édifier, la règle la plus contraignante sera appliquée. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions qui auraient une occupation différente uniquement en rez-de-chaussée.

- **Dans le cas de construction comportant des balcons**

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

- 6 mètres dans le cas où deux balcons se font face, ou qu'un balcon fait face à une baie. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres.
- 5 mètres dans le cas où un balcon fait face à un mur, pignon ou héberge aveugle. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres.

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

Jusqu'au 7ème niveau inclus (R+6) : Les constructions comportant des baies principales devront observer un recul minimum de 10 mètres, tout en respectant $L=H/3$. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 4 mètres.

La distance minimale de 10 mètres est ramenée à 8 mètres pour les baies ne constituant pas l'éclairement premier des pièces principales. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 3 mètres.

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

A partir du 8ème niveau (R+7), les constructions devront observer un retrait supplémentaire de 3 mètres par rapport au plan de la façade tout en respectant $L=H/3$. Les constructions seront exonérées de ce retrait dès lors qu'un prospect d'au moins $L=H/3 + 3$ mètres est respecté.

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 m 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.

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

- **Pour les constructions à destination autre que celle d'habitation**

Jusqu'au 7ème niveau inclus (R+6), les constructions comportant des baies devront observer un recul minimum de 8 mètres, tout en respectant $L=H/3$.

A partir du 8ème niveau (R+7), les constructions comportant des baies devront observer un retrait supplémentaire de 3 mètres par rapport au plan de la façade tout en respectant $L=H/3$. Les constructions seront exonérées de ce retrait dès lors qu'un prospect d'au moins $L=H/3 + 3$ mètres est respecté.

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 m par rapport à cette façade aveugle.

- **Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi**

Sont autorisés l'extension jusqu'à 50 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

2.3.2 - Dispositions spécifiques au secteur UP38a

Les constructions seront implantées au minimum à 12 mètres de la façade des autres constructions situées sur le même terrain et ce, à partir du 3ème niveau (R+2). Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments L3 et L7 identifiés sur le plan n°3 de l'OAP sectorielle n°22 (document n°3-3-22).

Les deux premiers niveaux, du rez-de-chaussée au R+1, pourront être en commun (socle commun), contigus, ou ponctuellement distants de moins de 12 mètres.

2.4 - **Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

2.5 - **Hauteur des constructions**

L'ensemble des dispositions applicables figurent dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pleyel » (Pièce n°3-3 du dossier de PLUi).

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les dispositions de la section 3.1 de la Partie 1 du règlement (« Définitions et dispositions applicables à toutes les zones ») sont applicables.

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

- **Règle générale**

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

Pour les parcelles qui ont une surface inférieure ou égale à 500 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et végétalisés. Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 5% de la surface du terrain.

Pour les parcelles qui ont une surface comprise entre 500 m² et 1 000 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément au paragraphe 3.2.3. Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 10% de la surface du terrain.

Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément au paragraphe 3.2.3. Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 15% de la surface du terrain.

Un ratio de pleine terre de 5% de la surface du terrain s'applique aux opérations bordant des espaces verts publics ou des espaces privés à usage public existants ou à créer (dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation), à condition que la surface de ces espaces verts soit au moins égale à 3 000 m².

- **Dans le secteur UP38a**

Les dispositions applicables au secteur UP38a figurent dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pleyel » (Pièce n°3-3 du dossier de PLUi).

- **Dans le secteur UP38b**

En raison des contraintes techniques liées à la présence d'ouvrages d'infrastructures de transports publics en sous-sol des constructions, les dispositions relatives aux espaces libres, végétalisés et de pleine terre ne sont pas applicables dans le secteur UP38b.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre défini au paragraphe 3.2.1 de la Partie 1 du règlement (« Définitions et dispositions applicables à toutes les zones ») est applicable, sauf dans le secteur **UP38a**.

3.2.3 - Les plantations

Pour les parcelles dont la surface est inférieure ou égale à 500m², il sera demandé la plantation d'un arbre de petit développement.

Pour les parcelles dont la surface est comprise entre 500 m² et 1 000 m², il sera planté au moins un arbre de moyen développement ou plusieurs arbres de petit développement pour 100m² de pleine terre.

Pour les parcelles dont la surface est 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au développement des réseaux de transport public.

3.2.4 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

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

Au minimum 30% de la surface totale des toitures-terrasses créées devront être végétalisées, soit en bac soit directement sur la toiture, et accessible aux usagers de la construction à édifier. 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.

Les équipements photovoltaïques pourront être mutualisés sur certains plots.

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 70% de la surface à végétaliser.

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

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

Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m² de toiture végétalisée sur les constructions ou parties de construction d'une hauteur maximum de 25 m.

Lorsqu'un acrotère ou garde-corps plein dispose d'une hauteur supérieure à 80 cm, des bacs devront être installés à proximité afin d'assurer l'habillage dudit acrotère ou garde-corps.

- **La végétalisation des toitures terrasses privatives**

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

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

3.3 - Végétalisation des surfaces étanchées (hors toitures)

Dans l'ensemble des secteurs, une garde de 50 cm d'épaisseur de terre en moyenne sera prévue au droit des ouvrages étanchés. Les surfaces étanchées comprennent les dalles en couverture des ouvrages en sous-sol.

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 - Règles applicables au réseau de transport du Grand Paris Express

Les dispositions prévues aux articles 3.1 à 3.4 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Néanmoins, ces constructions et installations feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 4).

Elles sont complétées par les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pleyel » (Pièce n°3-3 du dossier de PLUi).

Les dispositions relatives au recul des édicules et équipements techniques par rapport au nu général de la façade ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif afin d'assurer leur bonne intégration dans la construction ;
- aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) ainsi qu'aux dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable (éolienne horizontale), à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

Toutefois :

- **Dans le secteur UP38a**, le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés des constructions destinées au bureau est fixé à 750 places maximum au total.
- **Dans le secteur UP38b**, les sous-sols dédiés au stationnement ne pourront pas excéder deux niveaux de sous-sol ni être implanté en deçà de la cote 25 NGF, en raison de la présence des tunnels du métro.

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, chapitre 6).

Elles sont complétées par les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pleyel » (Pièce n°3-3 du dossier de PLUi).

6.2 - Assainissement

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

Elles sont complétées par les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pleyel » (Pièce n°3-3 du dossier de PLUi).

La gestion des eaux pluviales* de la Gare de Saint-Denis Pleyel s'opère grâce à des bassins d'infiltration et de rétention, enterrés ou à ciel ouvert, avec un raccordement au réseau public d'assainissement public dont le débit de fuite* est conforme aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

6.3 - Collecte des déchets

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

Elles sont complétées par les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pleyel » (Pièce n°3-3 du dossier de PLUi).



UP39

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP39 – SAINT-DENIS, SECTEUR DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE 2024

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'État 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



SOMMAIRE

ARTICLE UP39 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	199
ARTICLE UP39 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	199
ARTICLE UP39 3 - ACCES ET VOIRIE	200
3.1 - Desserte.....	200
3.1.1 Conditions de desserte	200
3.1.2 Voie nouvelle.....	201
3.2 Accès	201
3.2.1 Caractéristiques des accès	201
3.2.2 Nombre d'accès	201
3.2.3 Constructions existantes	201
ARTICLE UP39 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	202
4.1 Eau potable	202
4.2 Assainissement.....	202
4.2.1 Eaux usées	202
4.2.2 Eaux pluviales	202
4.3 Collecte des déchets	203
ARTICLE UP39 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES	204
ARTICLE UP39 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES EXISTANTS OU A CRÉER ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION	204
6.1 Principe.....	204
6.1.1 Définition.....	204
6.1.2 Champ d'application.....	204
6.1.3 Modalités d'application.....	204
6.2 Dérogations à l'alignement.....	205
6.2.1 Marge de recul indiquée au document graphique	205
6.2.2 Bâtiment existant voisin implanté en recul.....	205
6.2.3 En bordure de certaines emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.....	206
6.2.4 Constructions existantes	206
6.2.5 Retraits	207
6.2.6 Césures, failles	207
6.2.7 Saillies	208
ARTICLE UP39 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	208
7.1 Constructions en recul de toutes les limites séparatives	209

7.2	Constructions sur les limites séparatives	210
7.3	Constructions existantes	212
7.4	Servitudes de cour commune.....	212
7.4.1	La servitude non aedificandi	212
7.4.2	La servitude non altius tollendi.....	212
ARTICLE UP39 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES		
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.....		213
8.1	Constructions à usage d'habitation.....	213
8.2	Constructions à usage autre que de l'habitation.....	215
8.3	Dispositions particulières	216
8.3.1	Constructions existantes	216
ARTICLE UP39 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....		216
ARTICLE UP39 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....		216
10.1	Dispositions générales	216
10.1.1	Définition	216
10.1.2	Champ d'application.....	217
10.2	Normes de hauteur	217
10.3	Contiguïté avec une parcelle sur laquelle est situé un bâtiment repéré à l'étude patrimoine	217
ARTICLE UP39 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET		
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....		218
11.1	Rythme.....	218
11.2	Entrée principale des constructions	218
11.3	Façade	218
11.3.1	Façade commerciale.....	219
11.3.2	Façade aveugle	219
11.4	Toiture.....	219
11.5	Clôtures	219
11.5.1	Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul	219
11.5.2	Clôtures en limite séparative	220
11.5.3	Equipements d'intérêt collectif et services publics.....	220
11.6	Portail et portillon	220

ARTICLE UP39 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 221

12.1 Généralités	221
12.1.1 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement	221
12.1.2 Dispositions en cas de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement	221
12.2 Modalités de réalisation	222
12.3 Normes obligatoires de stationnement automobile et deux roues motorisés	222
12.3.1 Habitation	222
12.3.2 Hébergement hôtelier.....	222
12.3.3 Bureaux.....	222
12.3.4 Industrie	222
12.3.5 Commerce et Artisanat	223
12.3.6 Equipements d'intérêt collectif et services publics.....	223
12.4 Normes de stationnement des deux-roues non-motorisés	223
12.5 Changement de destination et réhabilitation	224

ARTICLE UP39 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS 225

13.1 Principes généraux et définitions	225
13.1.1 Les espaces libres	225
13.1.2 Les espaces de pleine terre	225
13.2 Obligations en matière d'espaces libres au sol.....	226
13.2.1 Règles quantitatives.....	226
13.2.2 Exceptions.....	227
13.3 Obligations en matière de plantations au sol.....	228
13.3.1 Règles qualitatives.....	228
13.3.2 Règles quantitatives.....	228
13.4 Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrass e.....	228
13.4.1 La végétalisation des toitures terrasses non privatives :.....	228
13.4.2 La végétalisation des toitures terrasses privatives :.....	229
13.5 Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface	229

ARTICLE UP39 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL.....	229
ARTICLE UP39 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	230
ARTICLE UP39 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES	230

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE APPLICABLES A LA ZONE UP39 SONT ISSUES DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE DANS LE CADRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (SEPTEMBRE 2018)

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 réglementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4.2.4 du règlement graphique du PLUi)
- d'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.

CARACTERE 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 UP39 est située à Saint-Denis, dans le quartier Pleyel délimité par l'axe de la rue Volta et l'A86 au Nord, la Cité du Cinéma et la limite communale avec Saint-Ouen au Sud, le campus EDF à l'Est et la Seine à l'Ouest, à 400 mètres du Carrefour Pleyel. Elle couvre environ 10 hectares. Elle doit accueillir une partie du Village Olympique et Paralympique destiné à l'hébergement des athlètes lors des Jeux Olympiques et Paralympique en 2024. Après les Jeux Olympiques et Paralympique les constructions héritées seront principalement à vocation de logements, de bureaux, d'activités et d'équipements. Y sont autorisées : le logement, le bureau, l'équipement collectif. Seules les activités industrielles nuisibles sont interdites afin de préserver la qualité résidentielle de la zone.

La zone UP39 est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

STATUT REGLEMENTAIRE DES VOIES

Sont considérées comme voies pour l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement des zones urbaines :

- 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 :
 - Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ou intercommunale,
 - Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
 - Voie à conserver, créer ou modifier ;
- Toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement,
- 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.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, sauf dispositions spécifiques du règlement.

Toutefois peuvent être autorisés pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2 et 3,
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux chapitres 2, 3 et 5.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLUi peuvent être accordées par décision

motivée par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique implique la reconstruction à surfaces de plancher, destination, volume et emprise au sol identiques des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié excepter dans les cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une ZAC,
- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé,
- quand le bâtiment se trouve dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique – DUP,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre de concession d'aménagement,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'inconstructibilité temporaire,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'étude de sursis à statuer,
- quand le bâtiment se trouve dans un périmètre d'orientations d'aménagement.

LES MEUBLES DE TOURISME

Les meublés de tourisme sont soumis à une double législation :

Au titre du code du tourisme : tout propriétaire désirant proposer son habitation comme un meublé de tourisme doit au préalable en faire la déclaration à la mairie de la commune où est situé le meublé, par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception. Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur (c'est-à-dire qu'il y vit au moins 8 mois dans l'année).

Au titre du code de la construction et de l'habitation : la mise en location d'un bien en meublé de tourisme constitue un changement d'usage des lieux. Le changement d'usage doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la mairie. Cette autorisation est conditionnée à une compensation c'est-à-dire à la transformation d'un autre local en habitation.

Un règlement spécifique traite des changements d'usage qui s'applique pour les meublés touristiques (règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation).

LES SERVITUDES DE TAILLE MINIMALES DE LOGEMENTS (ARTICLE L 151-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes de mettre en place un mécanisme permettant d'imposer une taille minimale aux logements créés qui seront mis en location.

Cette servitude de taille minimale de logements est inscrite dans l'article 2. Y sont déclinées les tailles minimales des logements en fonction du nombre de logements prévus dans les projets. Une carte (document n°4-2-7 du dossier de PLUi) présente les secteurs concernés par cette mesure. Les proportions et les tailles des logements ont été élaborées en cohérence avec les ratios prévus par la charte qualité logements neufs, rédigée par Plaine Commune.

L'instauration de cette servitude est un outil qui manque aujourd'hui à la commune pour lutter contre la division des grands logements en petits logements, souvent de très mauvaise qualité voire insalubres.

LES CONSTRUCTIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT DU RER E AU DU GRAND PARIS

Les dispositions réglementaires et les dispositions graphiques du PLU ont été rédigées afin de permettre la mise en place du réseau de transports en commun du Grand Paris.

DEFINITIONS

Les définitions énoncées dans le lexique doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les termes qui y sont définis sont en italique dans le corps du règlement ci-après.

1er front bâti

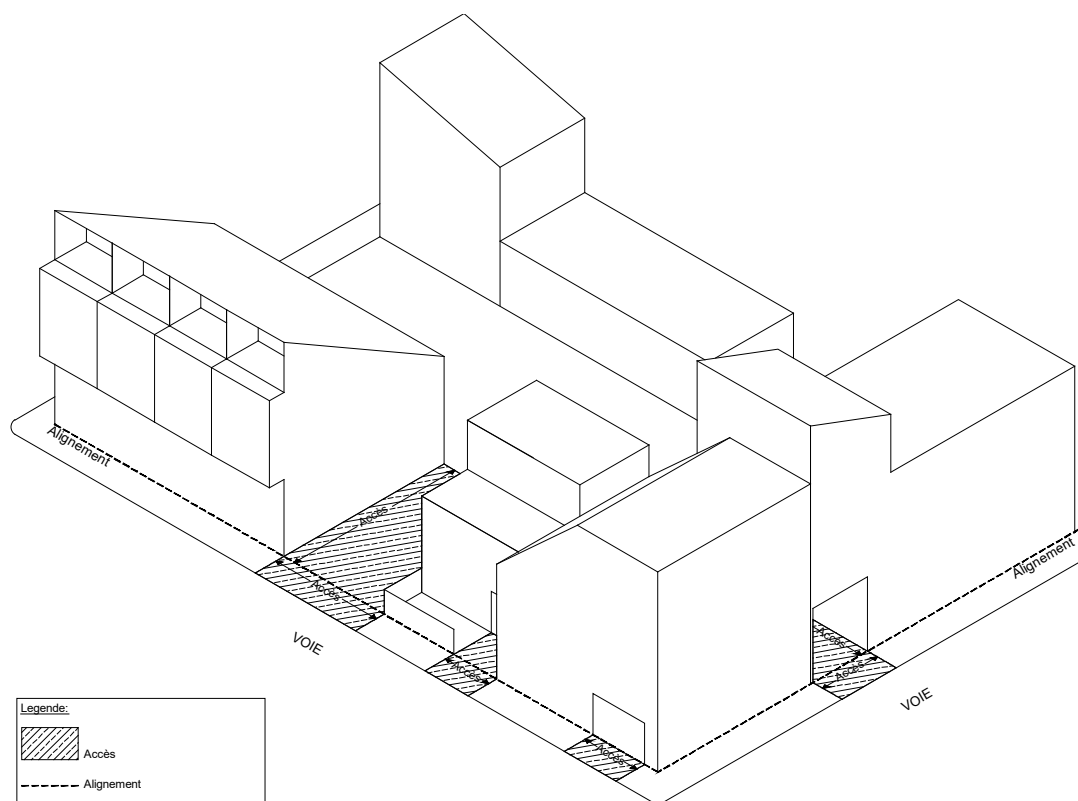
Toute construction située dans la bande de continuité constitue le premier front bâti d'une parcelle. Au-delà de cette bande, les constructions seront considérées comme se situant dans le second front bâti.

Dans les zones où il n'y a pas de secteur de continuité, le premier front bâti est constitué par les constructions édifiées sur rue.

Accès :

Correspond soit :

- à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie
- à l'espace tel que porche ou portion de terrain par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Affouillement de sol :

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Alignement :

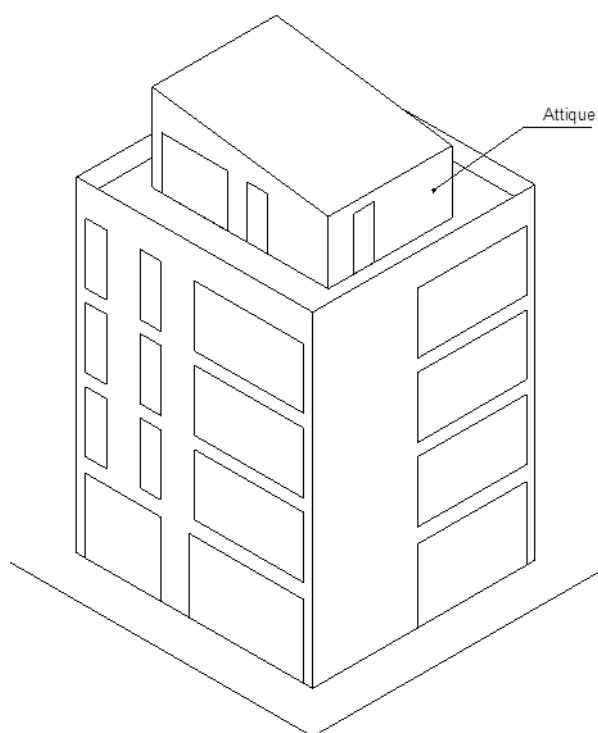
Délimitation entre le domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

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...)

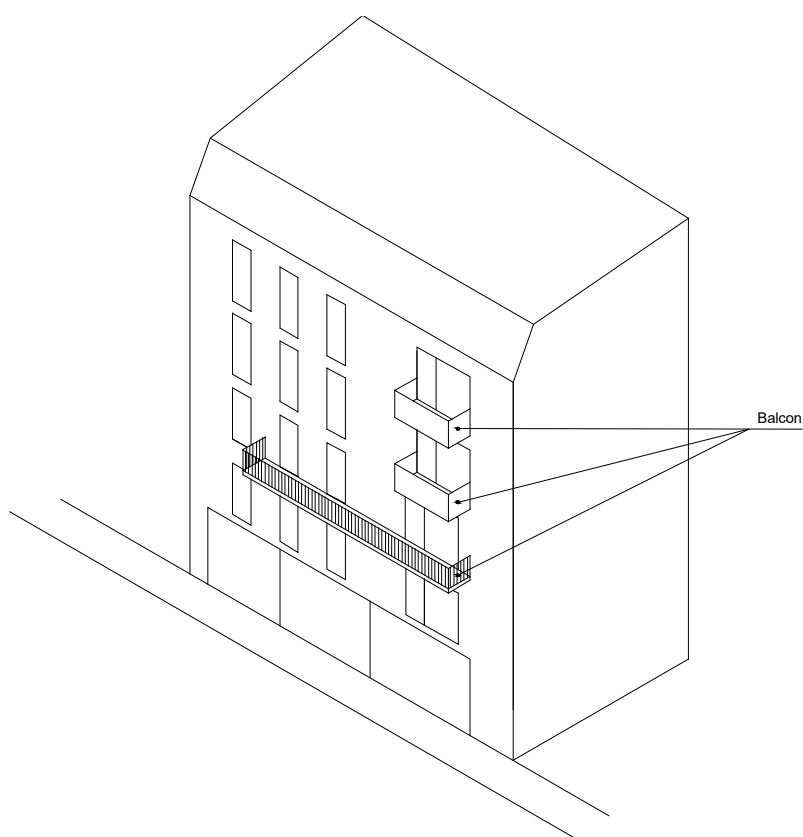
Attique :

Couronnement horizontal décoratif en retrait du nu principal de la ou des façades de la construction donnant sur le domaine public au niveau du dernier étage.

**Baie :**

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

Baie constituant l'éclaircissement premier d'une pièce principale : baie disposant d'une hauteur d'allège à 1,20m 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. **Voir Pièce principale.**



Balcon :

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

Bow-window :

Voir Oriel

Césure :

Interruption de l'alignement bâti tout hauteur ou sur au moins 2 niveaux à partir du sol.

Clôture :

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

Construction :

Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés

Cour commune :

Contrat passé entre deux propriétaires mitoyens de manière à s'abroger des dispositions du règlement de zone relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives et de construire plus près des limites séparatives.

Destination des sols :

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).

Double-peau :

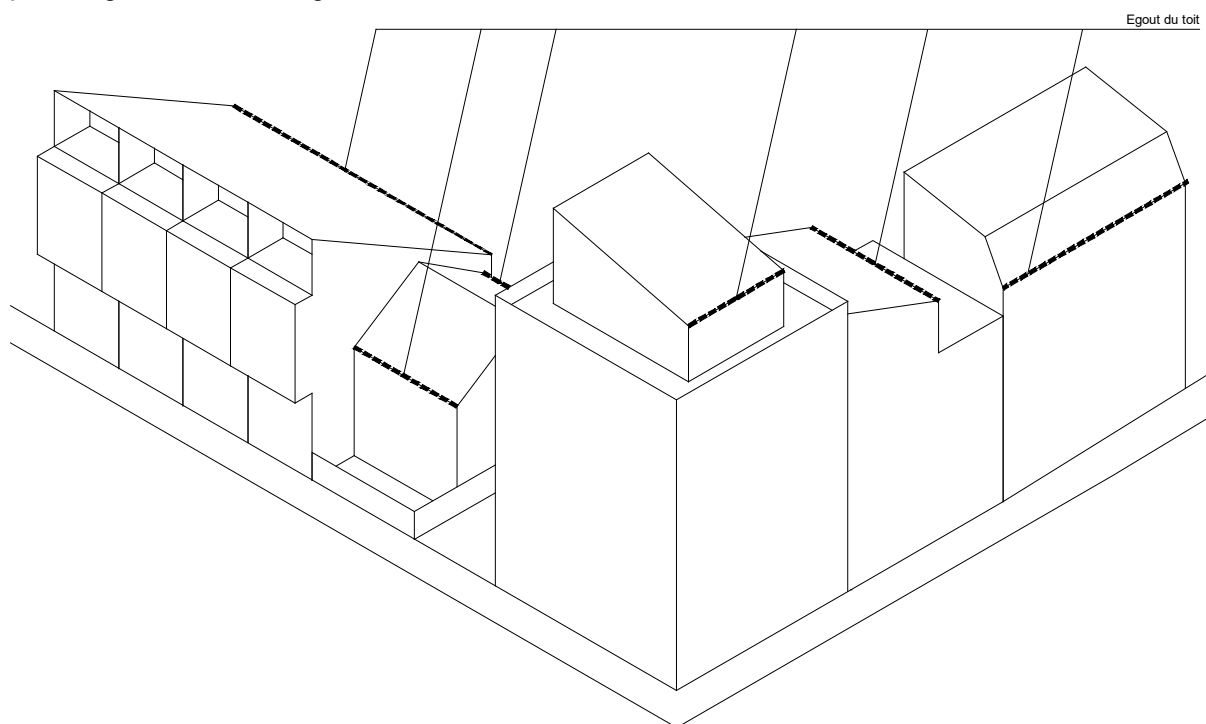
Paroi extérieure fixée sur la façade maçonnée de la construction

Edicule :

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

Egout du toit :

Point de jonction d'une façade et du versant d'une toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, tels que :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départements, régionaux ou nationaux accueillant du public,
- les crèches et haltes garderies et structures accueillant des jeunes enfants
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,

- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacles
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)

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.

Exhaussement de sol :

Elévation volontaire du sol naturel.

Extension :

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

Façade :

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

Faïlle :

Voir césure.

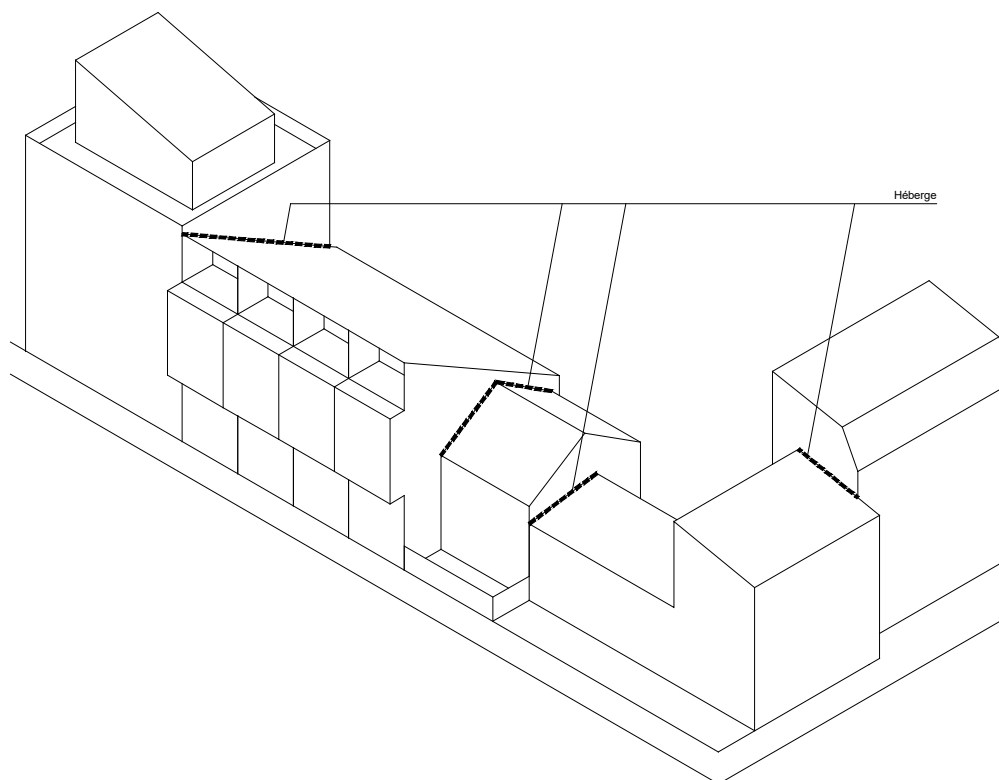
Faitage :

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

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 constructions sont contiguës et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

Ce sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L 511-1 du Code de l'environnement).

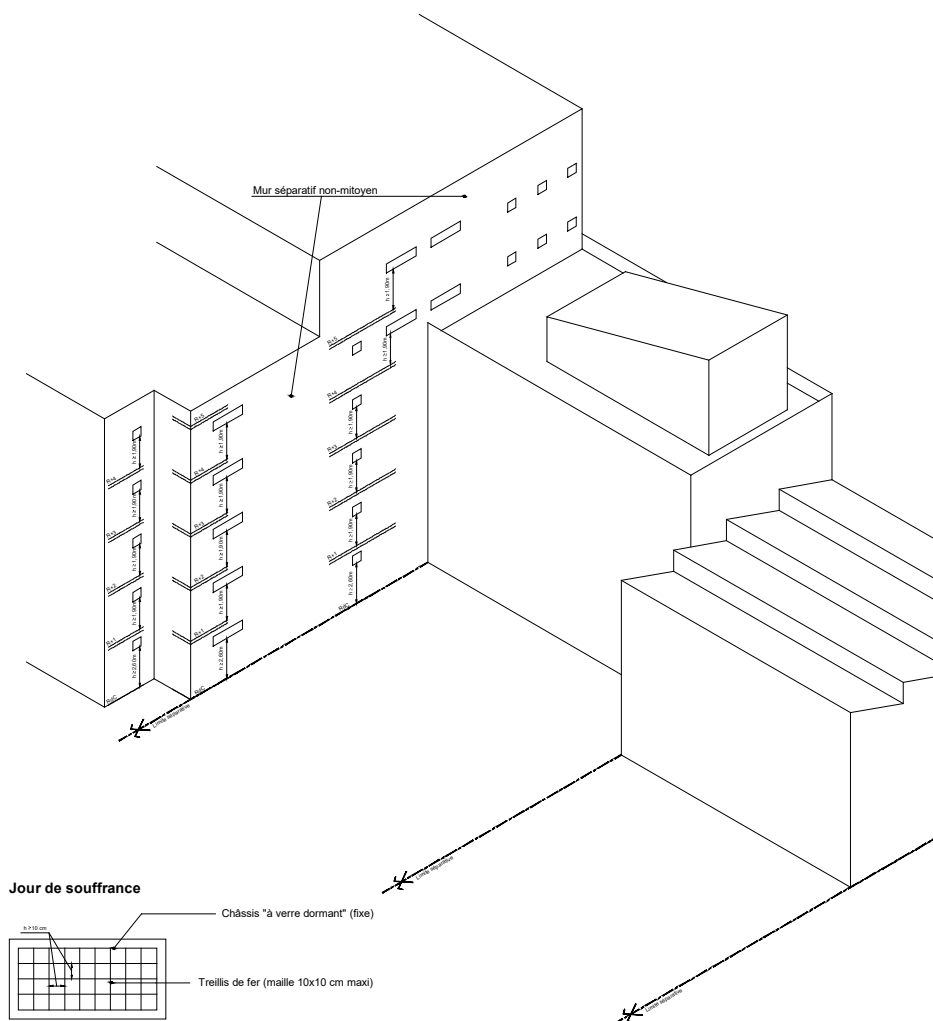
Installations classées soumises à déclaration (article L 512-8 du Code de l'environnement). Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L 511-1.

Jour de souffrance :

Ouverture dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local. Il peut s'agir :

- d'un châssis en verre dormant translucide percé dans un mur non mitoyen joignant directement le terrain voisin,
- d'une fenêtre établie à partir d'une hauteur minimale de 2,60 m au-dessus du plancher d'une pièce située en rez-de-chaussée ou 1,90 m au-dessus du plancher des étages supérieurs.

Voir articles 675 à 680 du Code civil.

**Limite séparative :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées contiguës. Elles sont de deux types :

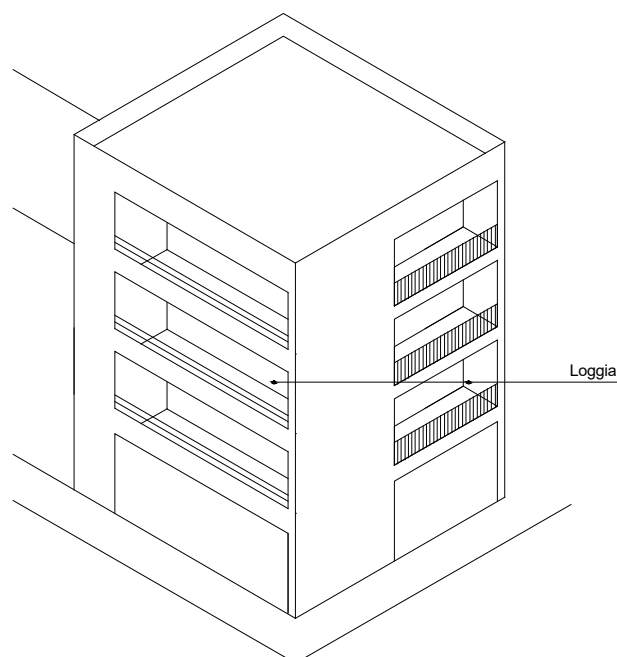
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local technique :

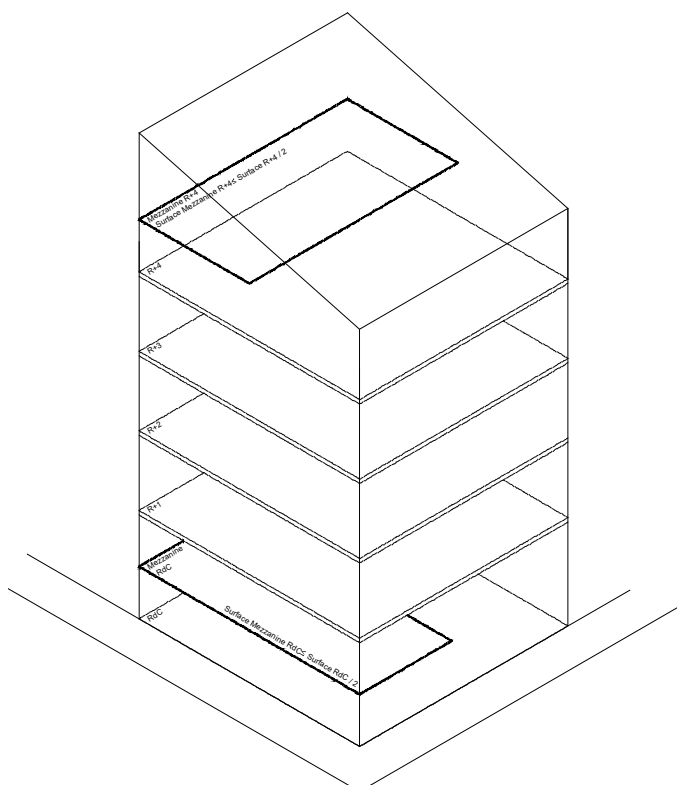
Voir édicule

Loggia :

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

**Mezzanine :**

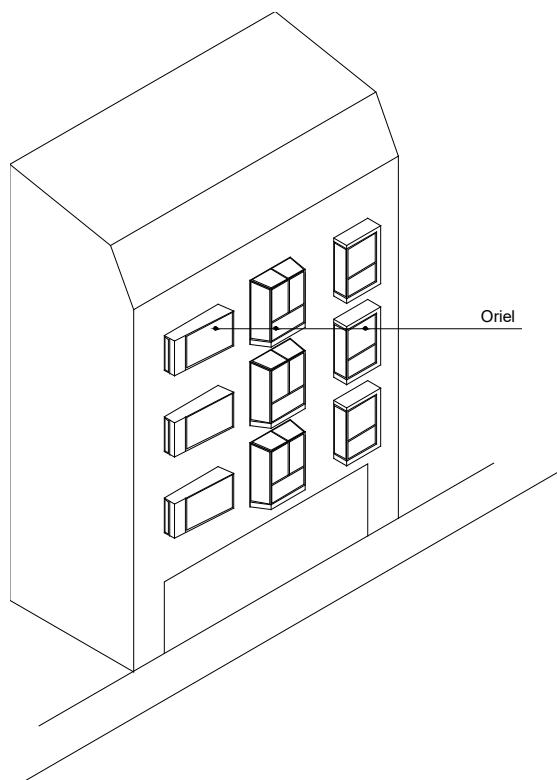
Niveau intermédiaire ménagé dans la hauteur comprise entre deux étages ou entre le dernier étage plein et la toiture. La surface de la mezzanine ne doit pas excéder 50% de la surface de la pièce dans laquelle elle se situe.





Oriel :

Volume en saillies, fermé sur toutes ses faces par des éléments pleins ou par des fenêtres, créateur de surface de plancher.

**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)

Plateau piéton :

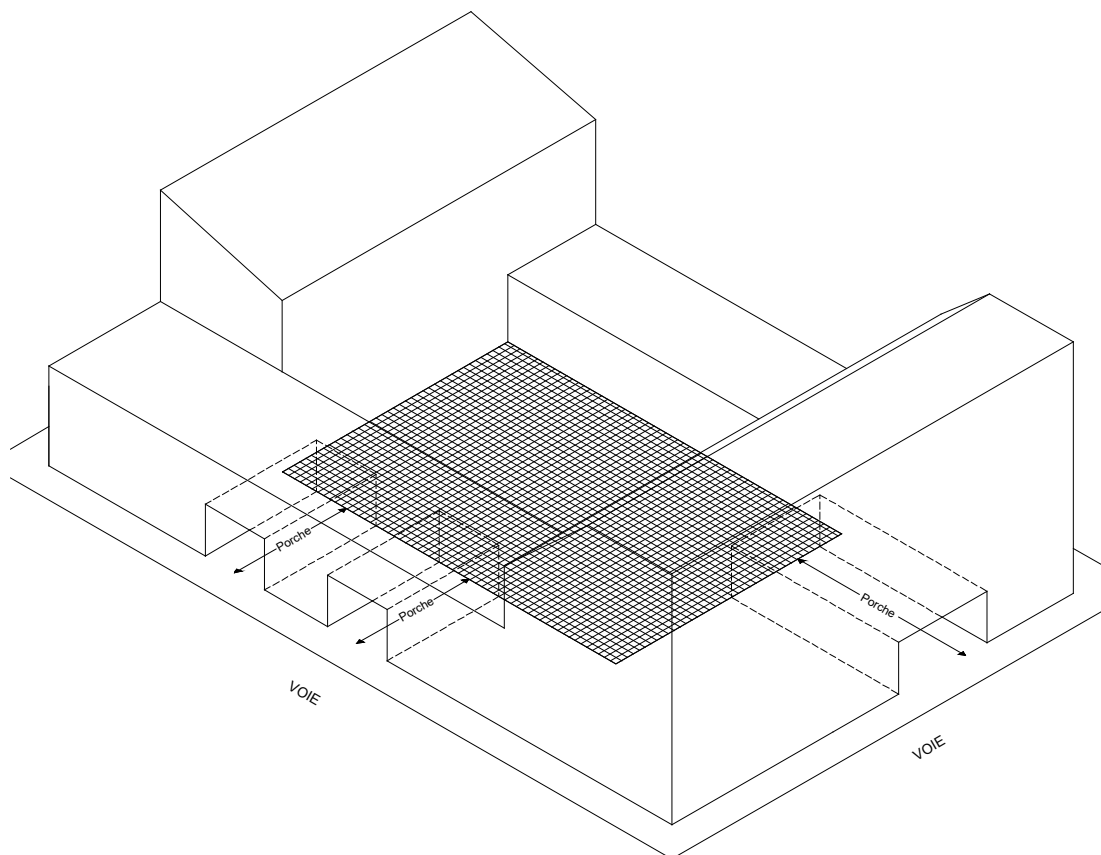
Est un ensemble de rues et de ruelles réservées aux piétons et délimité par des bornes.

Pleine terre :

Elle se considère à partir de 2 mètres minimum d'épaisseur de terre végétale.

Porche :

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules ainsi que des individus, entre la voie publique et la cour intérieure.

**Prospect :**

Est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis :

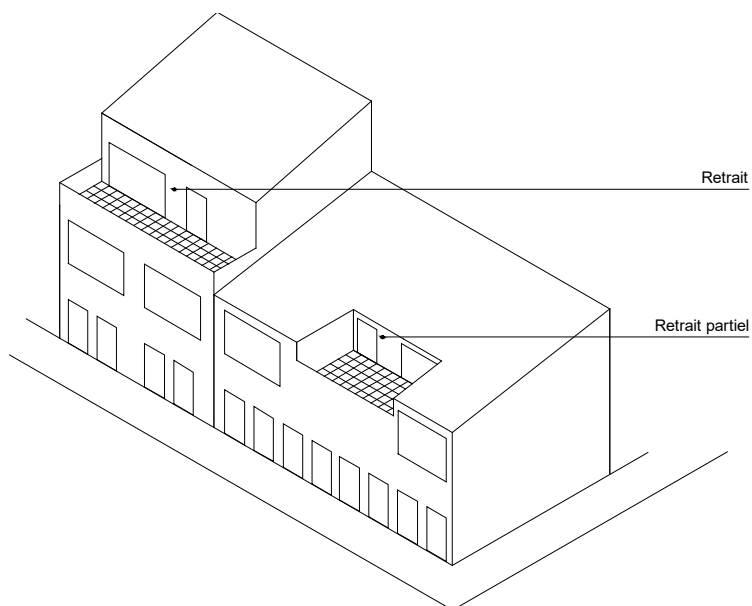
- de deux constructions
- d'une limite séparative
- de l'alignement opposé d'une voie.

Redan :

Désigne une partie d'une façade située en retrait par rapport au nu général.

Retrait :

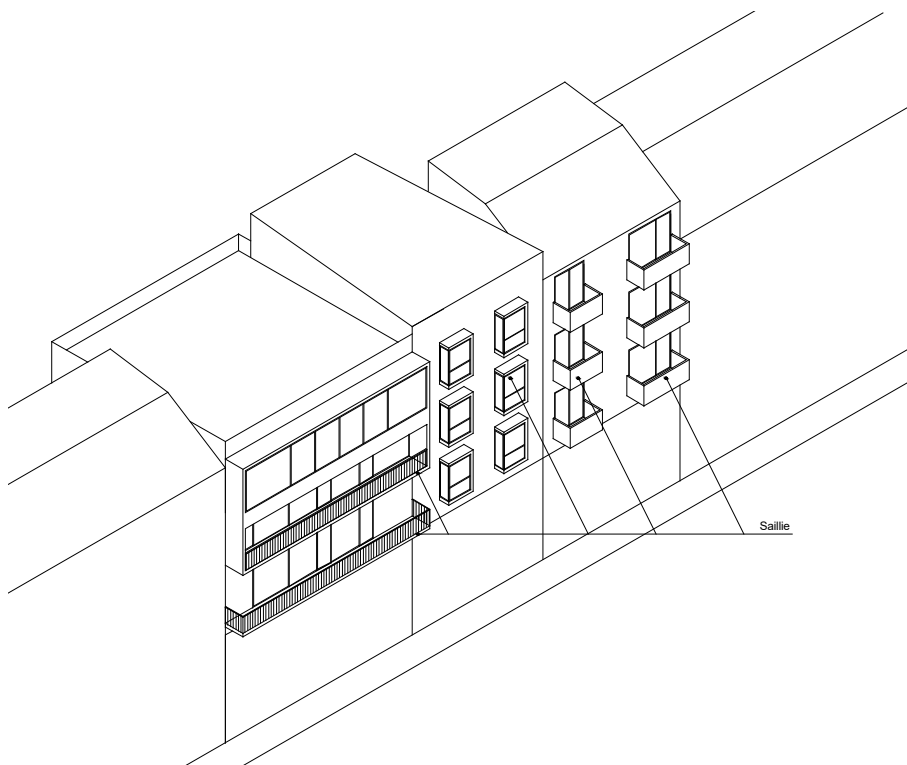
Position de recul par rapport au plan de la façade principale



Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en recul.

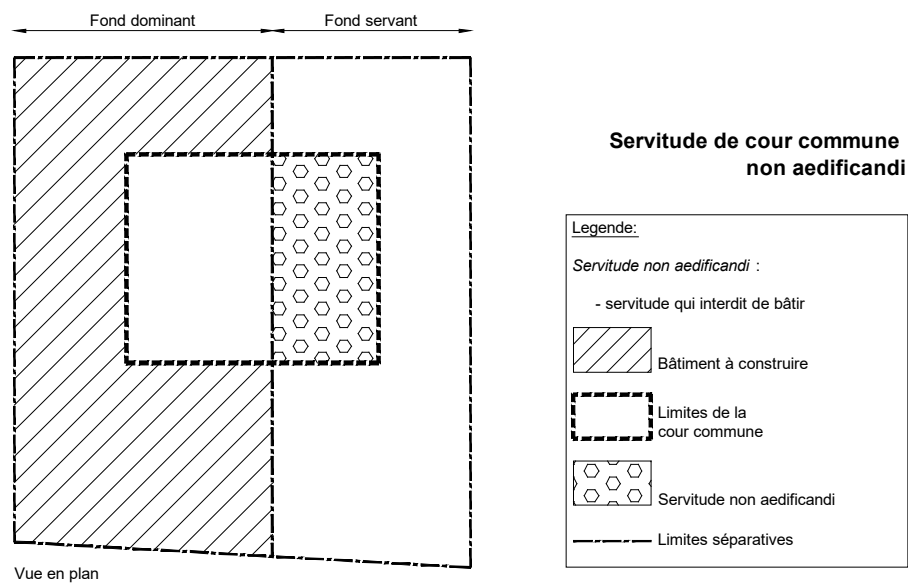
Saillie :

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...



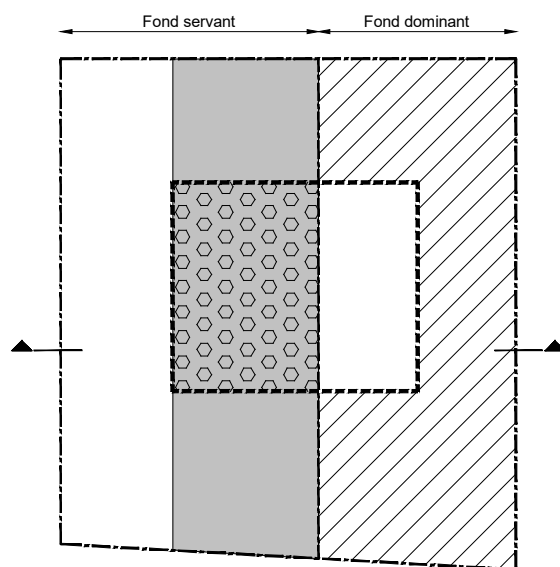
Servitude non aedificandi :

Servitude qui interdit de bâtir

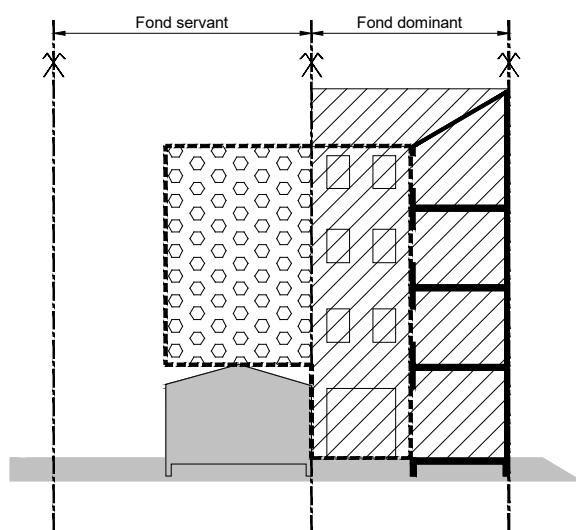


Servitude non altius tollendi :

Servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur.



Vue en plan



Vue en coupe

**Servitude de cour commune
non altius tollendi****Legende:**

Servitude non altius tollendi :
- servitude qui interdit de bâtir au-delà
d'une certaine hauteur.

 Bâtiment à construire

 Bâtiment existant

 Limites de la
cour commune

 Servitude non altius tollendi

 Limites séparatives

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 :

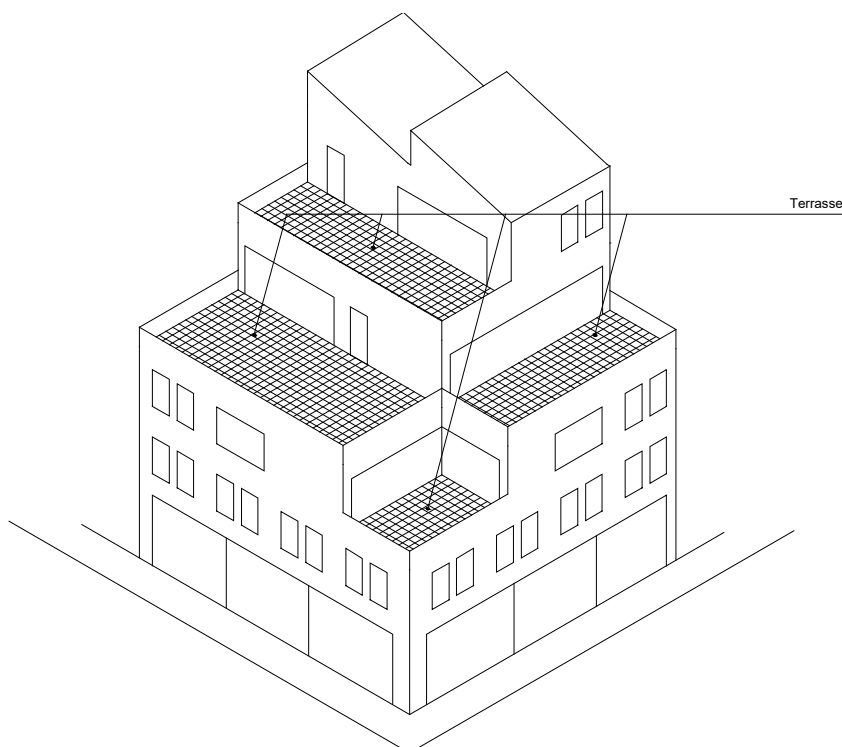
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 111-22 du Code de l'Urbanisme)

Surface de vente :

La surface totale des locaux de l'établissement dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue de ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et les espaces internes de circulation et de présentation.

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.

**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 :

Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons.

Unité foncière :

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrain contigus appartenant à un même propriétaire.

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.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES**ARTICLE UP39 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles, à l'exception de celles autorisées dans les conditions de l'article UP39 2,
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs,
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ou localisés au plan graphique dans le cadre de l'accueil des gens du voyage,
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2m et de plus de 100 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, à l'exception de celles autorisées dans les conditions de l'article UP 39 2,
- 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.

ARTICLE UP39 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS 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 dans l'article UP39 1.
- Les parkings ou aires de stationnement, à condition, que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions.
- La réalisation de programme de logements devra respecter la programmation de logements de taille minimale prévue par l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :
 - Les opérations créant de 1 à 9 logements devront comporter 50% minimum de logements dont la *surface de plancher* est supérieure à 60 m².
 - Les opérations créant de 10 à 20 logements devront comporter 60% minimum de logements dont la *surface de plancher* est supérieure à 60 m².
 - Les opérations créant plus de 20 logements devront comporter 70% minimum de logements dont la *surface de plancher* est supérieure à 60 m².

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

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

Les opérations de réhabilitation qui concernent la totalité d'un immeuble ne sont pas soumises à ces dispositions.

- Hormis le long des voies repérées au plan de zonage détaillé, la transformation des commerces, locaux d'activités artisanales et bureaux situés en rez-de-chaussée en logement est admise sous réserve que le logement créé présente des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage suffisantes.
- Les activités industrielles et les dépôts de matériaux à l'air libre lorsque ceux-ci sont liées à des activités portuaires.
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 15% de la surface de plancher autorisée.
- 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
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur et de production de froid, et aux voiries et réseaux divers (transformateurs...), sous réserve de leur bonne intégration urbaine dans le site.
- Les extensions, les surélévations, les modifications des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés au plan patrimoine (document n°4-2-4), sont autorisées 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 (document n°4-1-3), dans le respect des dispositions de l'article UP39 11.

Les démolitions pourront être accordées conformément aux dispositions générales (Partie 1 du règlement de la zone UP39 ci-dessus).

ARTICLE UP39 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une *voie* publique ou privée ouverte à la circulation du public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1 - Desserte

- Le plan de zonage détaillé indique l'implantation des *voies* à conserver, créer ou modifier ou leur localisation
- Les voies à créer ou à modifier pourront être considérées comme assurant une desserte dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation.

3.1.1 Conditions de desserte

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

3.1.2 Voie nouvelle

- La création de *voie* de desserte est autorisée à condition de garantir la sécurité des usagers de la *voie* dans le respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des *voies* devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les *voies* se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

3.2 Accès

3.2.1 Caractéristiques des accès

- Les autorisations du sol peuvent être refusées si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* et des *accès* (localisation, configuration, nature et intensité du trafic, passage du tramway, type de trafic généré par la construction...).
- Au moins un des *accès* devra avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

3.2.2 Nombre d'accès

- Le nombre d'*accès* sur *voie* pourra être limité selon l'importance ou la *destination* de la *construction* projetée tant au regard des exigences de sécurité des usagers des *voies* et des utilisateurs des *accès*, que de la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou de la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.
- En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs *voies*, les *constructions* peuvent être autorisées sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre

3.2.3 Constructions existantes

- Les travaux, aménagements, *extensions* créant moins de 50 m² de *surface de plancher* ou les changements de *destination* sur *constructions* existantes au 1^{er} janvier 2016 ne sont pas soumis aux dispositions UP39 3.1 et UP39 3.2.

ARTICLE UP39 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- Toute *construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies et évacuées séparément.
- Toute *construction* ou installation est soumise notamment aux dispositions du règlement sanitaire départemental, aux articles R 111-8 à R 111-12 du Code de l'urbanisme, aux dispositions des articles L 1331-1 et suivants du Code de Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire approuvé le 26 novembre 2013 (annexe n° H11).

4.2.1 Eaux usées

- Toute *construction* ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente concernée.
- Les eaux usées non domestiques, provenant des installations industrielles ou artisanales sont subordonnées à un prétraitement conforme aux normes de rejet qu'elles soient transportées par les réseaux de collecte ou non.

4.2.2 Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être privilégiée, éventuellement après stockage provisoire. Toute disposition permettant la perméabilité des sols sera privilégiée.
- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux et définies dans le règlement d'assainissement communautaire et le zonage pluvial.
- A défaut d'établissement du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine Saint Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale. Ce zonage pluvial départemental, en l'absence d'études plus locales validées par le service public d'assainissement, indique le mode d'évacuation le plus approprié (infiltration, restitution au réseau...) et les techniques de rétention les plus adaptées afin de lutter contre les inondations, en fonction de la localisation du rejet, du mode d'assainissement, des caractéristiques du sous-sol, et de l'état de saturation du Règlement Service Assainissement Communauté d'Agglomération Plaine Commune Réseaux. De façon complémentaire, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'études locales, de faisabilité permettant de respecter le débit de fuite imposé par le zonage communautaire, ou à défaut par celui du Département de la Seine Saint Denis. Pour satisfaire à ces contraintes, les opérations devront favoriser au maximum les surfaces perméables et mettre en place des systèmes d'infiltration et/ou de stockage avant raccordement aux réseaux.

- Pour les eaux de voirie et de stationnement, une réduction efficace des hydrocarbures véhiculés par les eaux de ruissellement consiste à créer des conditions favorables à leur décantation et à leur filtration. Ainsi, les eaux de stationnement à ciel ouvert et de voiries subiront un traitement par décantation et dépollution avant filtration par l'intermédiaire de procédés alternatifs.
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la construction à édifier afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

4.3 Collecte des déchets

- Le règlement de collecte de Plaine Commune en vigueur, doit être respecté, en prenant en compte l'annexe « recommandation concernant la collecte »
- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte des déchets qu'ils ont générés.
- Pour les *constructions à destination* d'habitation :
 - les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés au rez-de-chaussée
 - ces locaux, devant accueillir les déchets ménagers et les encombrants, devront avoir une surface minimale de 3 m² puis il sera demandé 1m² par tranche de 70 m² de surface de plancher construite.
 - lorsque la gestion des déchets ménagers est réalisée par des bornes enterrées, la future opération nécessite au moins un local encombrants. Celui-ci devra avoir une surface minimale de 6m². Ces locaux peuvent se situer en rez-de-chaussée ou en sous-sol, à condition que le local soit facile d'accès et situé à proximité d'un ascenseur suffisamment dimensionné.
- Pour les *constructions à destination* de commerce :
 - les locaux déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations. Ils devront avoir une surface minimale de :
 - 3m² pour les commerces dont la *surface de plancher* est inférieure à 50m²
 - 4m² pour les commerces dont la *surface de plancher* est comprise entre 50m² et 100m²
 - 6m² pour les commerces dont la *surface de plancher* est supérieure à 100m². Il sera demandé 1m² de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100m² de *surface de plancher* construite.
- Pour les *constructions à destination* autre que de l'habitation et de commerce :
 - les locaux de stockage pourront se situer en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
 - ces locaux déchets devront avoir une surface minimale de 4m² il sera demandé 1m² en plus par tranche de 100m² de surface de plancher construite.

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

ARTICLE UP39 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet

ARTICLE UP39 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES EXISTANTS OU A CRÉER ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6.1 Principe

6.1.1 Définition

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

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

6.1.2 Champ d'application

- Si la future construction prévoit une double peau :
 - Au niveau du rez-de-chaussée, même partiellement ou en-dessous de 4,50m, elle sera considérée comme le plan principal du rez-de-chaussée ;
 - A partir du premier niveau (R+1), même partiellement, elle sera considérée comme une saillie.
- Pour les voies à modifier ou à créer, l'implantation à l'alignement projetée pourra être retenue dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation.

6.1.3 Modalités d'application

Les constructions pourront s'implanter librement sous réserve du respect des dispositions des articles UP 39 6.2.6 et UP 39 6.2.7.

L'alignement s'entend de la manière suivante :

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

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

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

6.2 Dérogations à l'alignement

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

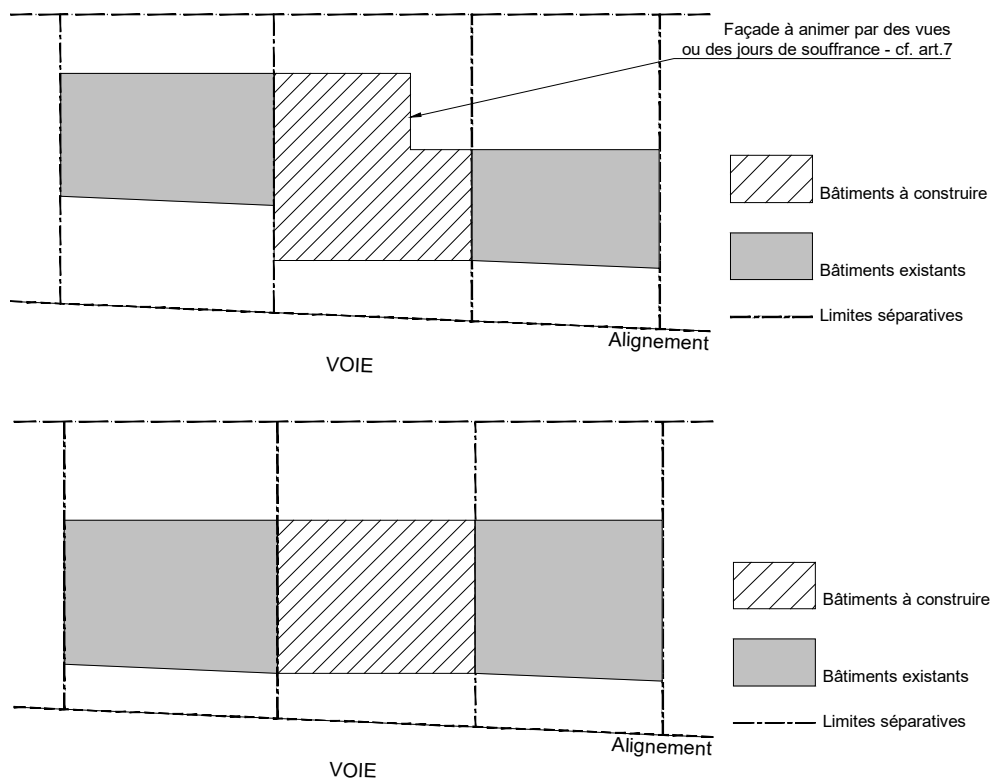
6.2.1 Marge de recul indiquée au document graphique

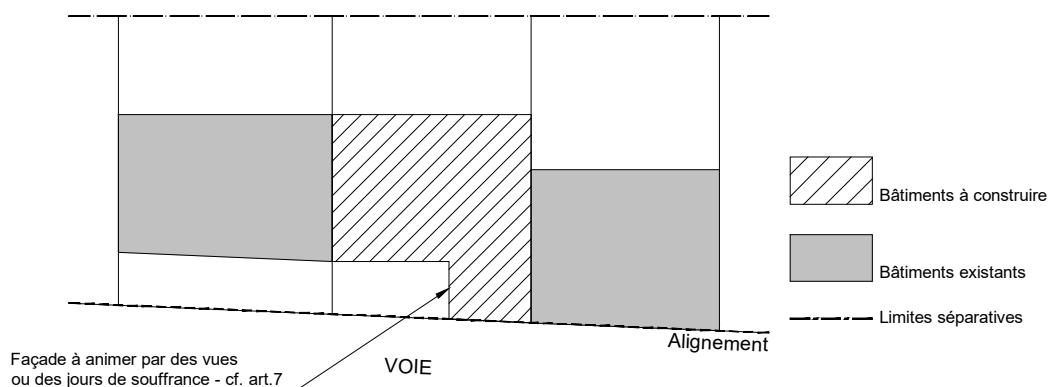
La limite du *recul obligatoire* éventuellement indiqué au plan de zonage détaillé se substituera à l'alignement.

6.2.2 Bâtiment existant voisin implanté en recul

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

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

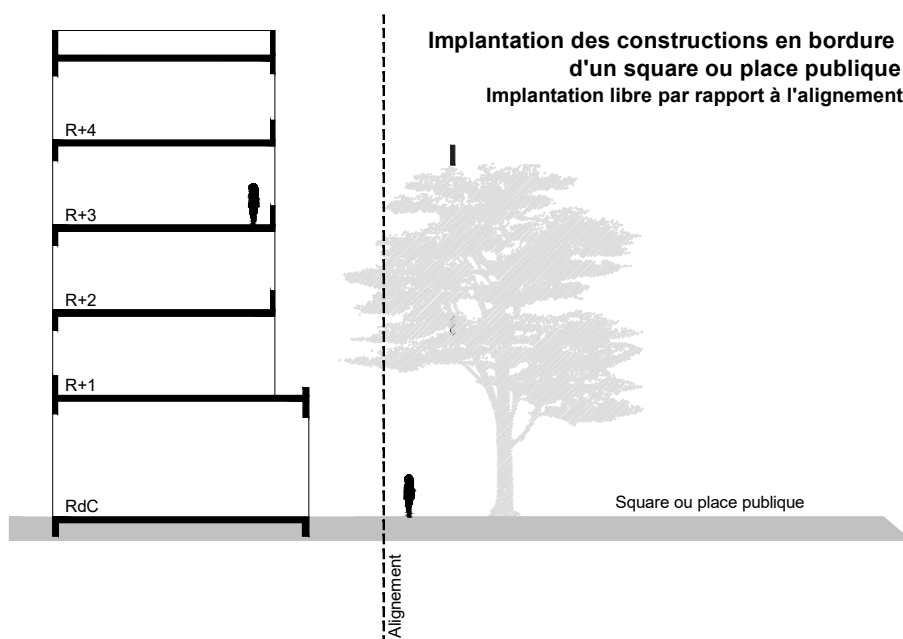




Dans ces 2 exemples ci-dessus, les *façades*, *pignons* ou *héberges* créés en recul de la *limite séparative* devront être animés par des vues ou des *jours de souffrance* sous réserve de respecter les dispositions de l'article UP39 7 et celles du Code Civil.

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

Pour les constructions à édifier bordant un square public existant ou à créer (lorsque l'autorité compétente est en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation), l'implantation est libre sous réserve de respecter une distance d'au moins 1,9m.



6.2.4 Constructions existantes

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

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

6.2.5 Retraits

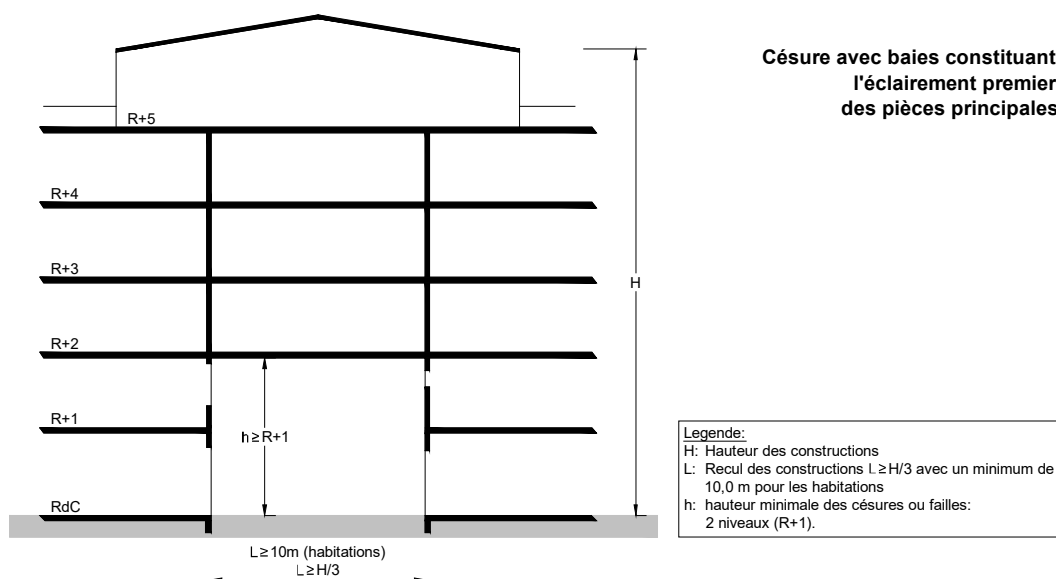
Non applicable

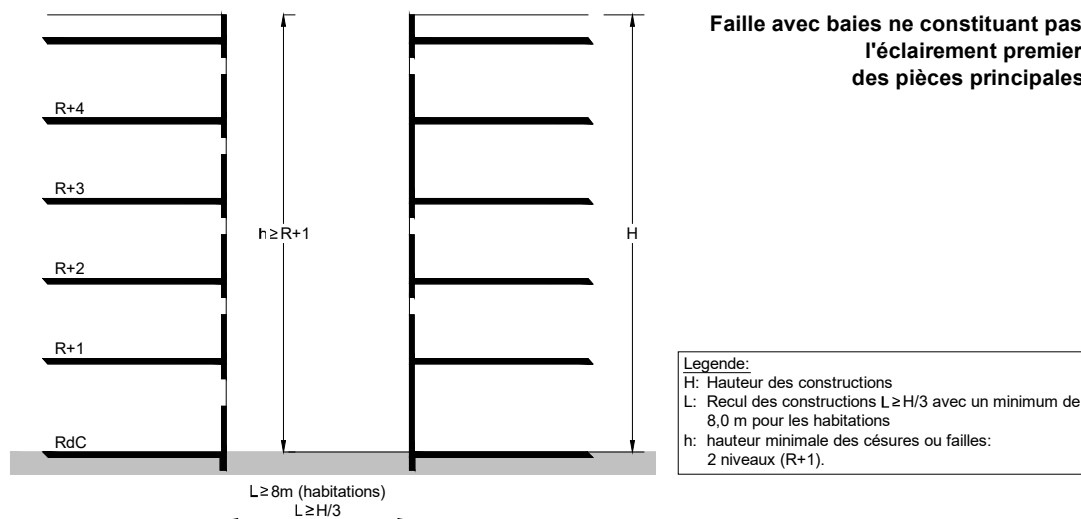
6.2.6 Césures, failles

- 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 de l'article UP39 11.2)

Pour les *césures* et *failles*, au moins une des deux *façades* donnant à l'intérieur de celles-ci devra être animée par des vues dans le respect des dispositions prévues à l'article UP39 8 ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité.

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





6.2.7 Saillies

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

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

Les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriel, modénatures, double peau, brises soleil en surplomb du domaine public communautaire et communal ne peuvent excéder :

- Des saillies d'une profondeur maximale de 20 centimètres sont autorisées pour celles situées entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 4,50 mètres,
- Des saillies d'une profondeur maximale d'1,50 m sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 mètres, et des saillies d'une profondeur maximale de 2,00m sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 9,00m.

La hauteur des saillies est entendue hors éléments structurels de celles-ci.

- 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 UP39 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- 6 mètres dans le cas où deux balcons se font face, ou qu'un balcon fait face à une baie, ou par rapport à la limite séparative opposée. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres,
- 5 mètres dans le cas où un balcon fait face à un mur, pignon ou héberge aveugles. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres.

Les constructions érigées en recul des limites séparatives, autres que celles touchant la voie, devront respecter les règles de l'article UP39 7.2

Pour des raisons d'insertion urbaine ou architecturale, les bâtiments pourront être édifiés en recul des limites séparatives touchant une voie, à condition que ses pignons et héberges aveugles soient animés par des vues. Dans ce cas, la construction devra respecter les prospects ci-dessous définis à l'article UP39 7.2.

En cas de mixité de destination dans la construction à édifier, la règle la plus contraignante sera appliquée. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions qui auraient une occupation différente uniquement en rez-de-chaussée.

7.1 Constructions en recul de toutes les limites séparatives

7.1.1 Pour les constructions destinées à l'habitation, la distance pour les constructions comportant des baies constituant l'éclairement premier des pièces principales devra respecter la règle $L=H/3$ avec un minimum de 6 mètres dans le respect des dispositions de l'article UP39 10. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 4 mètres.

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

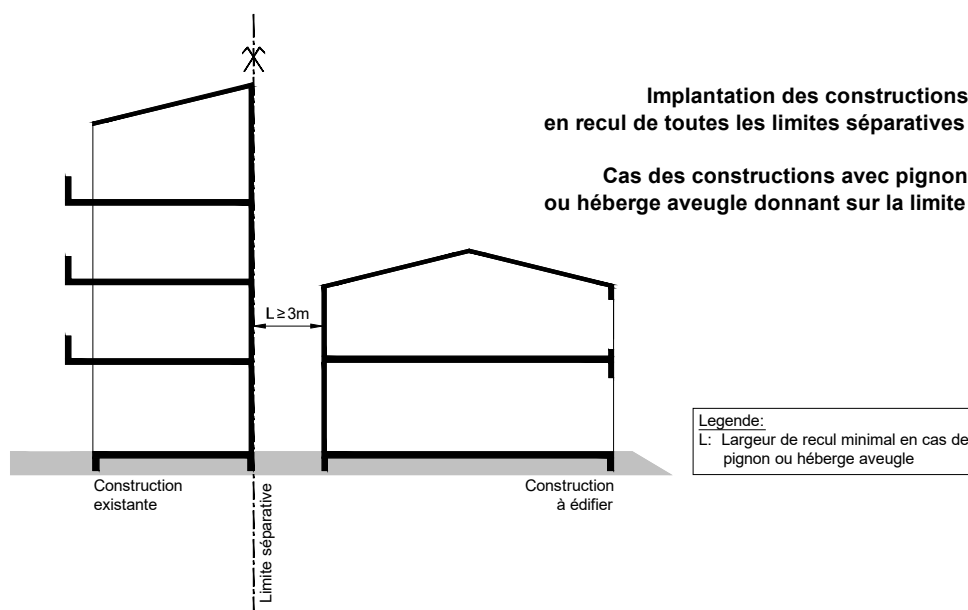
7.1.2 Pour les *constructions* à usage d'habitation, la distance pour les bâtiments comportant des *baies* ne constituant pas l'éclairement premier des *pièces principales* devra respectée la règle $L=H/3$ avec un minimum de 5 mètres dans le respect de l'article UP39 10. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.

La distance, pour les constructions comportant des baies constituant l'éclairement premier des pièces principales ou non, ouvrant sur des baies éclairant les parties communes, sera égale à $L=H/3$ avec un minimum de 5 mètres. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.

7.1.3 Pour les autres *destinations* des *constructions* à édifier, la distance devra respecter la règle $L=H/5$ avec un minimum de 6 mètres dans le respect de l'article UP39 10.

7.1.4 Pour toutes les constructions et quelques soit leur destination, en cas de pignon ou d'héberge aveugle, une distance minimale de 3 mètres devra être respectée, dans le respect de l'article UP39 10.

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



7.2 Constructions sur les limites séparatives

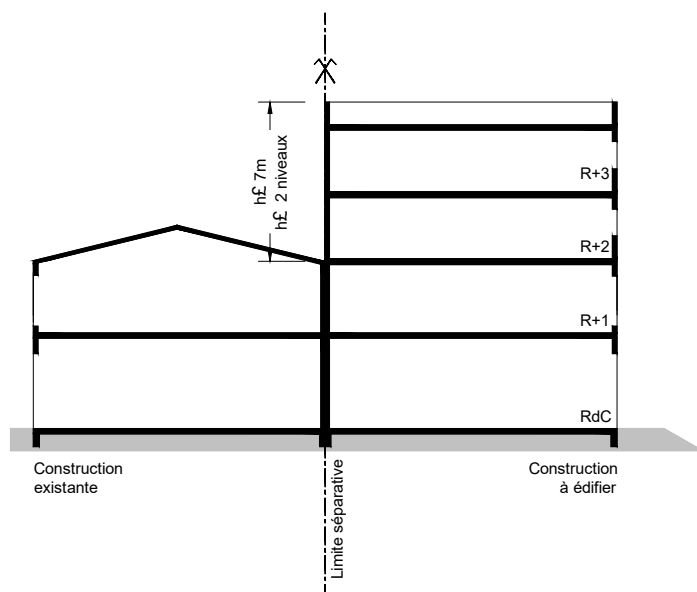
Seules les façades exemptes de vue d'une construction peuvent être édifiées en limite séparative.

7.2.1 S'il existe sur la parcelle voisine, des pignons ou héberges aveugles en limite de propriété, la construction nouvelle devra s'implanter sur ceux-ci, dans le respect des dispositions de l'article UP39 10. Un dépassement de deux niveaux, et 7 mètres maximum, par rapport à la construction voisine sera accepté.

7.2.2 En cas d'absence de construction en limite séparative sur la parcelle voisine, la construction nouvelle ne devra pas dépasser quatre niveaux et 16 mètres. La hauteur plafond pourra ensuite être atteinte en respectant les dispositions du présent paragraphe.

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

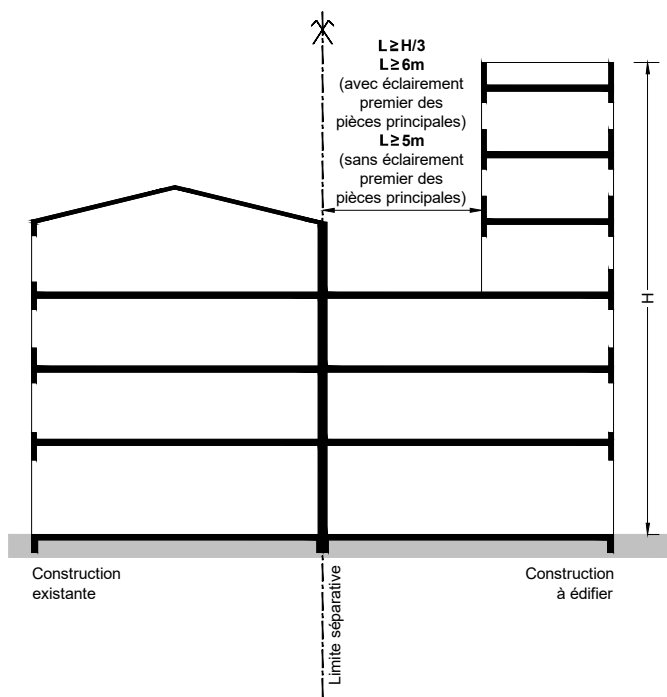
7.2.3 Les alinéas 7.2.1 et 7.2.2 ne s'appliquent sur les ilots pour lesquels la hauteur est spécifiée au plan de zonage. Les futures constructions pourront s'implanter librement sur les *limites séparatives* dans le respect de l'article UP39 10.



**Implantation des constructions
sur les limites séparatives
Cas d'un pignon ou héberge aveugle
existant sur la parcelle voisine**

Legende:

h: Hauteur maximale du dépassement par rapport à la construction voisine.



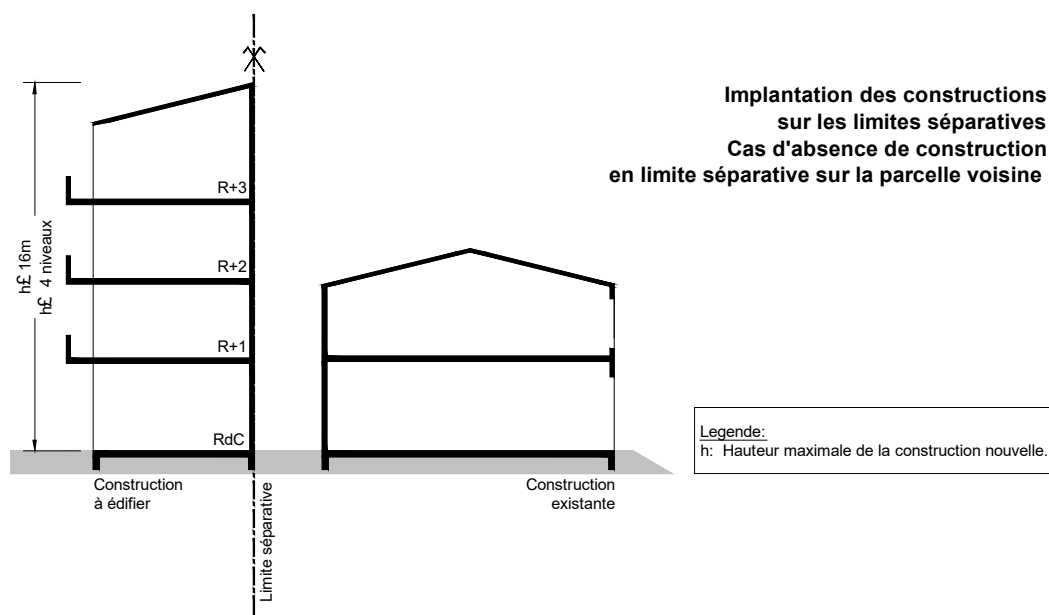
**Implantation des constructions d'habitation
sur les limites séparatives**

Legende:

H: Hauteur maximale des constructions

L: Largeur du recul en limite séparative

- constructions à usage d'habitation comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales : $L \geq H/3$ avec un minimum de 6 mètres.
- constructions à usage d'habitation comportant des baies ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales : $L \geq H/3$ avec un minimum de 5 mètres.
- autres constructions : $L = H/5$ avec un minimum de 6 mètres.



7.3 Constructions existantes

Sont autorisés l'extension jusqu'à 50 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de la présente section 2.2 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er janvier 2016 sous réserve du respect des dispositions du code civil.

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

7.4 Servitudes de cour commune

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

7.4.1 La servitude non aedificandi

Cette servitude de cour commune permet de ne pas respecter les distances imposées par la section 2.2 du présent règlement de zone lors de l'édification d'une construction et de construire plus près des limites séparatives.

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

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève alors des sections 2.3 et 2.5 du présent règlement de zone.

7.4.2 La servitude non altius tollendi

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

ARTICLE UP39 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

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

- 6 mètres dans le cas où deux balcons se font face, ou qu'un balcon fait face à une baie. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les immeubles dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres.
- 5 mètres dans le cas où un balcon fait face à un mur, pignon ou héberge aveugles. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les immeubles dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres.

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

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

8.1 Constructions à usage d'habitation

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

8.1.1

- Les constructions comportant des baies constituant l'éclairement premier des pièces principales devront observer un recul minimum de 10 mètres, tout en respectant $L=H/3$. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 4 mètres.
- La distance minimale de 10 mètres est ramenée à 8 mètres pour les baies ne constituant pas l'éclairement premier des pièces principales. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 3 mètres.
- Dans le cas de la création d'un redan, la profondeur de celui-ci ne pourra excéder la moitié de la largeur de la baie constituant l'éclairement premier des pièces principales.
- Dans le cadre de bâtiments contigus sur au moins leurs cinq premiers niveaux, le prospect ci-dessus est ramené à 4 mètres.

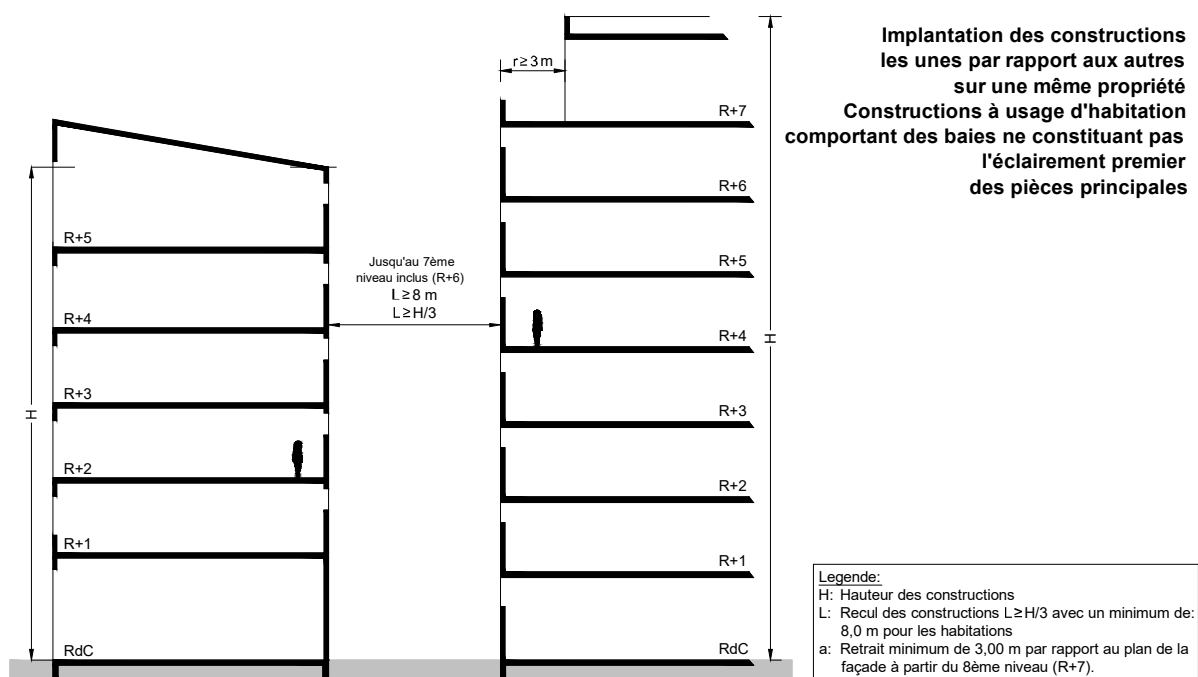
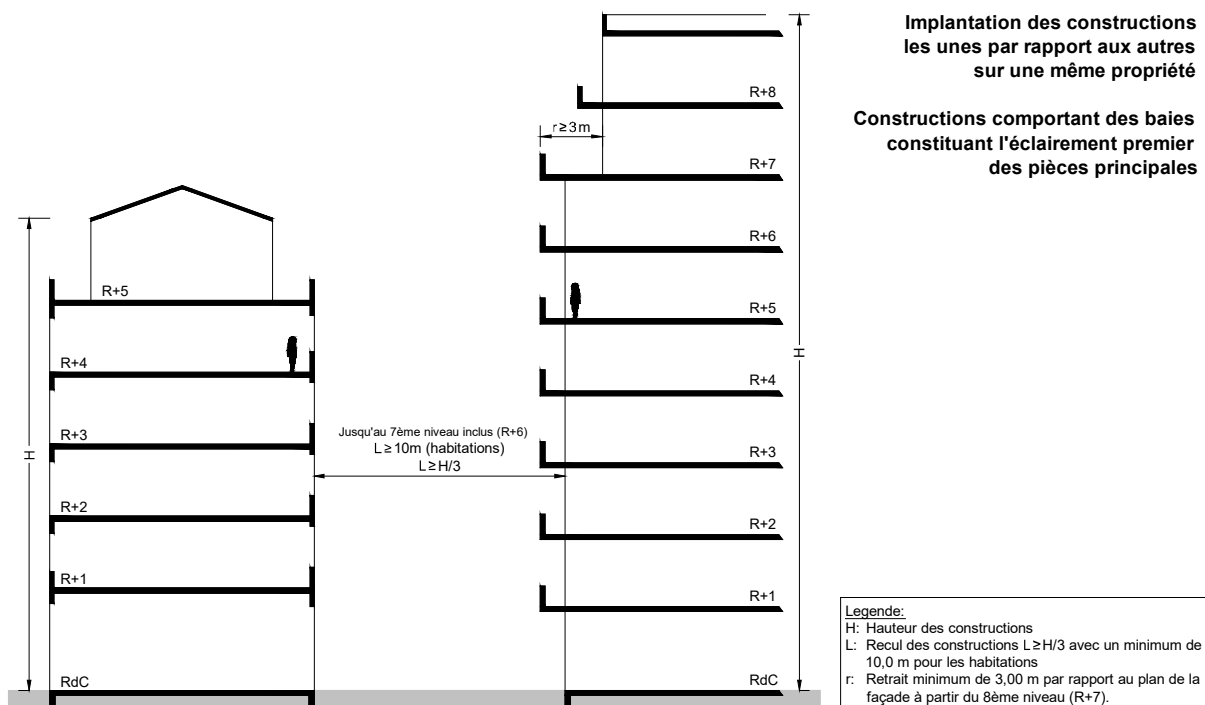
8-1.2 Si l'une des *constructions* en vis-à-vis comporte des *baies* donnant sur tout ou partie d'une *façade*, un *pignon* ou *héberge* aveugle, elle devra respecter une distance minimum de 5 m par rapport à cette *façade* aveugle. Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 niveaux et 12 mètres, la distance minimale est ramenée à 3 mètres

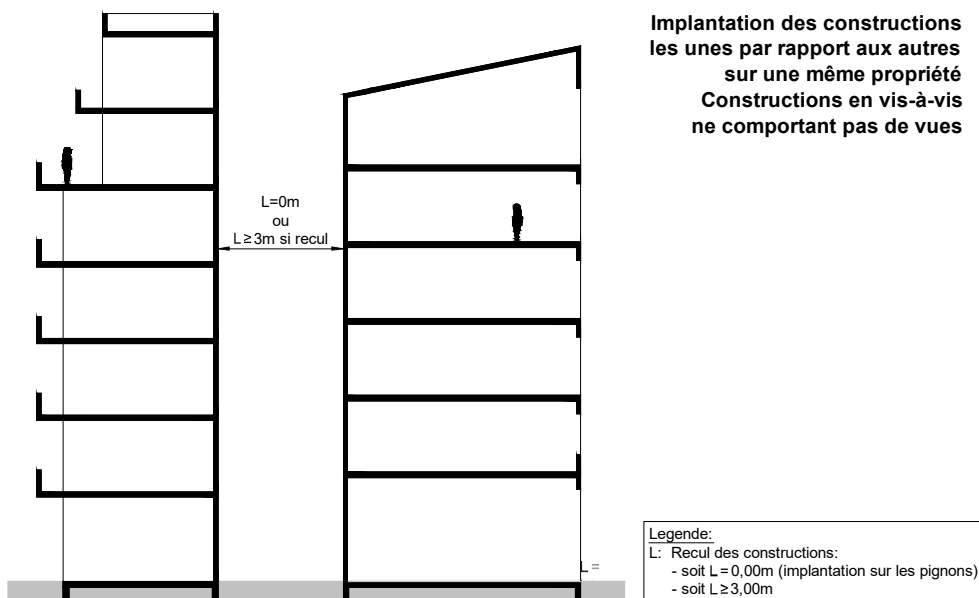
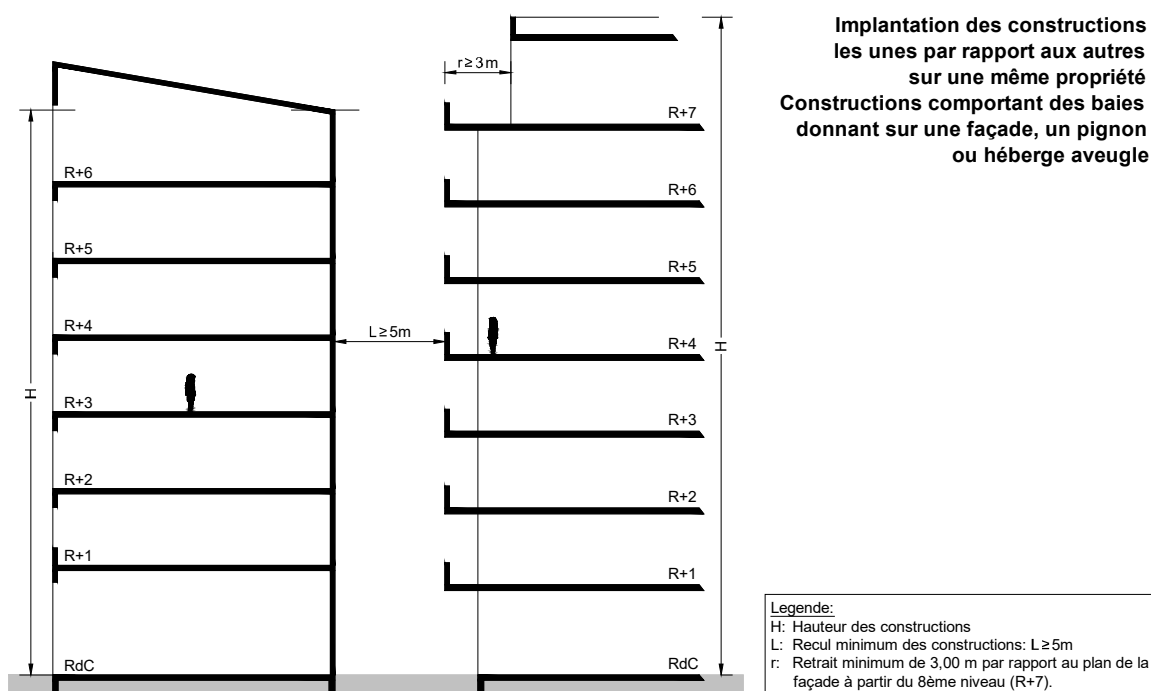
8-1.3 Si deux *constructions* n'ont pas de vues, elles devront :

- Soit s'accoler l'une sur l'autre
- Soit s'implanter à une distance minimale de 3m l'une de l'autre

8-1.4 Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de vue d'un même logement.

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





8.2 Constructions à usage autre que de l'habitation

8.2.1 Jusqu'au 7^{ème} niveau inclus (R+6), les *constructions* comportant des *baies* devront observer un recul minimum de 8 mètres, tout en respectant $L=H/3$.

8.2.2 A partir du 8^{ème} niveau (R+7), les *constructions* comportant des *baies* devront observer un *retrait* supplémentaire de 3 mètres par rapport au plan de la *façade* tout en respectant $L=H/3$.

Les constructions seront exonérées de ce retrait dès lors qu'un prospect d'au moins $L=H/3 + 3$ mètres est respecté.

8.2.3 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 m par rapport à cette *façade* aveugle.

8.2.4 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.

8.2.5 Pour les constructions annexes de type garage, cabanon, atelier, dépendance et entrepôts de stockage, une distance minimale de 3m devra être respectée.

8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Constructions existantes

Sont autorisés l'extension jusqu'à 50 m² de surface de plancher ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article UP39 8 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1er janvier 2016.

ARTICLE UP39 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans indication au plan graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UP39 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 de l'étanchéité de la toiture jusqu'au domaine public :

- du trottoir,
- à défaut, de la cote de la chaussée,
- à défaut, du sol aménagé.

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

La hauteur des niveaux pour les constructions à usage de logements et d'habitation ne pourra pas être inférieure à 2,50m minimum en hauteur libre, non comprises les épaisseurs des planchers et plafonds.

10.1.2 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs :

:

- les dispositifs, locaux techniques et édifices, 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, les acrotères et les garde-corps ajourés,
- Les acrotères pourront être pleins sur une hauteur maximale de 1,20m, prise au niveau du sol fini, et devront être ajourés au-delà.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- les mezzanines qui n'excèdent pas 50% de la surface de plancher de la pièce dans laquelle elles s'implantent. La hauteur sous plafond d'une mezzanine ne doit pas être inférieure à 1,60m. Un éclairage naturel suffisant de la mezzanine doit être assuré par l'ouverture de vue(s).

10.2 Normes de hauteur

Deux hauteurs maximales sont indiquées au plan graphique :

- 37 mètres et R+10 (11 niveaux) maximum. La hauteur maximale sera mesurée à l'égout du toit pour les toitures terrasses et au faîtage pour les toitures en pente. En cas de toiture en pente la hauteur maximale autorisée pourra être majorée de 2 mètres, et atteindre un plafond de 39 mètres.
- 50 mètres, sans limitation du nombre de niveaux.

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, 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 UP39 7, UP39 8 et 10
- la création de percées visuelles et/ou de failles, dans le respect de l'article UP39 6
- le type de matériaux choisis pour la nouvelle construction, dans le respect de l'article UP39 11.

ARTICLE UP39 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet peut être refusé ou accordé 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 plan patrimoine (document n°4-2-3) conformément aux dispositions de l'article L.151-19 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 L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Pour des raisons techniques, d'insertion urbaine, de parti pris architectural ou de sécurité des personnes, des adaptations mineures pourront être autorisées sans toutefois remettre en cause l'intégralité du bâtiment concerné ou de l'ensemble urbain repéré.

11.1 Rythme

Les dispositions du paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1), relatif à la volumétrie et au rythme du bâti, sont applicables.

11.2 Entrée principale des constructions

Les accès aux bâtiments à édifier seront traités avec soin. Pour la création de porches et des accès parking, la hauteur ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

Il sera possible de créer une marquise de 40 cm de profondeur en saillie de la voie publique.

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

11.3 Façade

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

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

Les façades ou parties de façades en retrait sont à traiter en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique. Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

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

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

11.3.1 Façade commerciale

Les enseignes commerciales devront être conformes à la législation en vigueur.

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

11.3.2 Façade aveugle

Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des articles précédents. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier : végétalisation, élément de décor, changement de matériaux, traitement artistique

Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, ces dispositions sont applicables uniquement pour les constructions dont les pignons demeureront aveugles à l'achèvement dudit projet.

11.4 Toiture

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

La création de toiture végétalisée accessible aux usagers de la construction à identifier 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 pour les utilisateurs de la construction. Il est conseillé de réserver en grande partie ce type de terrasses pour un usage privatif afin d'en assurer une meilleure appropriation et ainsi un meilleur entretien à long terme. L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter l'article UP39 13.4.

Les acrotères et garde-corps devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les acrotères pourront être pleins sur une hauteur maximale de 1,20m, prise au niveau du sol fini, et devront être ajourés au-delà.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul

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

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

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

11.5.2 Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des dispositifs de qualité ajourés ou végétal d'une hauteur maximum de 2.50 m. En cas de dispositif non végétal, ils seront obligatoirement doublés d'une clôture végétale. L'emploi de matériaux souples (tôle, fil de fer barbelé, grillage souple) est interdit.

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

11.5.3 Equipements d'intérêt collectif services publics et bureaux

Pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des constructions à destination d'« Equipements d'intérêt collectif et services publics » et de « bureaux », ces établissements peuvent appliquer des règles différentes concernant les clôtures. Elles devront à minima répondre aux prescriptions suivantes :

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

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

11.6 Portail et portillon

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

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

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

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

ARTICLE UP39 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Généralités

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

12.1.1 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire, pour des raisons techniques, aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon maximal de 500m), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (art L151-33 CU)..

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1.2 Dispositions en cas de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font 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, existant, en cours de réalisation ou dont la réalisation future est certaine au plus tard à la fin des travaux de réversibilité, dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, hôtel, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, si le projet définit des possibilités de foisonnement justifiant une diminution des objectifs de stationnement, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

12.2 Modalités de réalisation

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

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

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

12.3 Normes obligatoires de stationnement automobile et deux roues motorisés

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

- Besoin 12.2 → 12 places demandées
- Besoin 12.5 → 13 places demandées
- Besoin 12.8 → 13 places demandées.

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

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

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

12.3.1 Habitation

- Logements locatifs à caractère social mentionnés à l'article L.151-34 1° du code de l'urbanisme : minimum 0,25 place de stationnement par logement ;
- Autres logements : minimum 0,45 place par logement ;
- Hébergement : aucune place de stationnement n'est requise.

12.3.2 Hébergement hôtelier

- 1 place par tranche de 15 chambres entamée

Toutes dispositions devront être prises pour que la desserte des hôtels par autocars et taxis ne génère aucune gêne pour la circulation publique.

12.3.3 Bureaux

- Maximum 1 place pour 90m² de surface de plancher créée

12.3.4 Industrie

1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. Ces exigences s'apprécient à l'échelle de chaque local.

12.3.5 Commerce et Artisanat

La surface prise en compte pour le calcul de la norme obligatoire sera la surface de vente pour le commerce et la surface de plancher pour l'artisanat. . Ces exigences s'apprécient à l'échelle de chaque local.

- 1 place pour une surface inférieure ou égale à 300 m²
- 2 places pour une surface comprise entre 301 et 1 000 m², plus 1 place accessible aisément à la clientèle par tranche de 100 m² de surface entamée
- 3 places pour une surface supérieure à 1 000 m², plus 1 place accessible aisément à la clientèle par tranche de 50 m² de surface entamée

Toutes dispositions devront être prises pour que les livraisons ne génèrent aucune gêne pour la circulation publique.

12.3.6 Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

12.4 Normes de stationnement des deux-roues non-motorisés

1 place = 1,2 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 et/ou des poussettes (dispositif d'accroche facilement utilisable). Ces locaux devront avoir une surface minimum de 3M².

Ces locaux pourront se situer sur les espaces de pleine terre à condition que le ruissèlement puisse s'effectuer normalement. Pour les opérations d'hébergement / de bureaux / d'activités / d'artisanat ces locaux pourront se situer au sous-sol des opérations à condition que les deux roues non-motorisées disposent d'un accès sécurisé et séparé des véhicules motorisés.

Habitation	0.75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.50m ² pour trois pièces principales et plus
Bureaux	1.5% de la surface de plancher créée
Activités et commerce	A partir de 500m ² de surface de plancher : 1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche entamée de 500m ² de surface de plancher créée
Hôtel	1 place par tranche entamée de 600 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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 Établissements scolaires : 1 place pour 12 élèves
Etablissements publics et scolaires	Autres équipements publics : 1 place pour 10 employés et stationnement visiteurs

12.5 Changement de destination et réhabilitation

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

$\begin{aligned} &\text{Nombre de places nouvelle catégorie} - \text{Nombre de places ancienne catégorie} \\ &= \\ &\text{Nombre de places demandé.} \end{aligned}$

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

ARTICLE UP39 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Pour les parcelles concernées par le « principe de localisation : Parc », les aménagements devront permettre la réalisation d'un parc.

13.1 Principes généraux et définitions

Dans les espaces végétalisés à préserver protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage :

- 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 conservé 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 au plan de zonage, le principe de plantations en alignement simple ou double, doit être préservé. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.1.1 Les espaces libres

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

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

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

13.1.2 Les espaces de pleine terre

La pleine terre se considère à partir de 2 mètres minimum d'épaisseur de terre végétale et doit être réalisée majoritairement d'un seul tenant et composée comme un espace d'agrément. Sa surface est incluse dans le calcul du pourcentage d'espaces libres au sol.

Les espaces de pleine terre devront être plantés sur au moins 70% de leur surface, conformément à l'article UP39 13.3.

13.2 Obligations en matière d'espaces libres au sol

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

13.2.1 Règles quantitatives

Pour les parcelles qui ont une surface inférieure ou égale à 500 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et végétalisés.

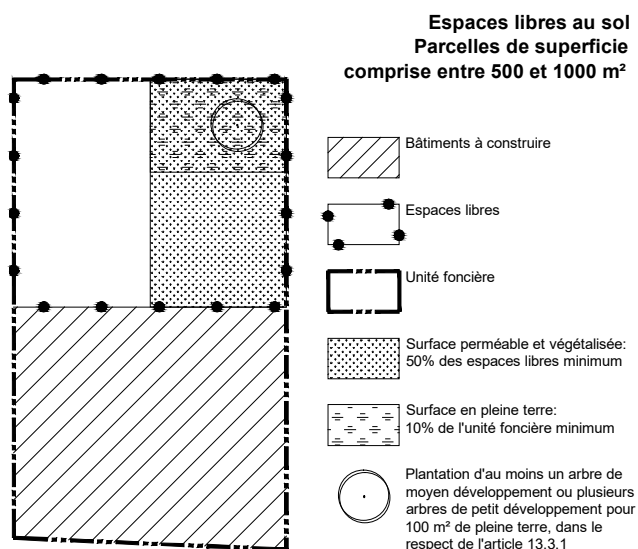
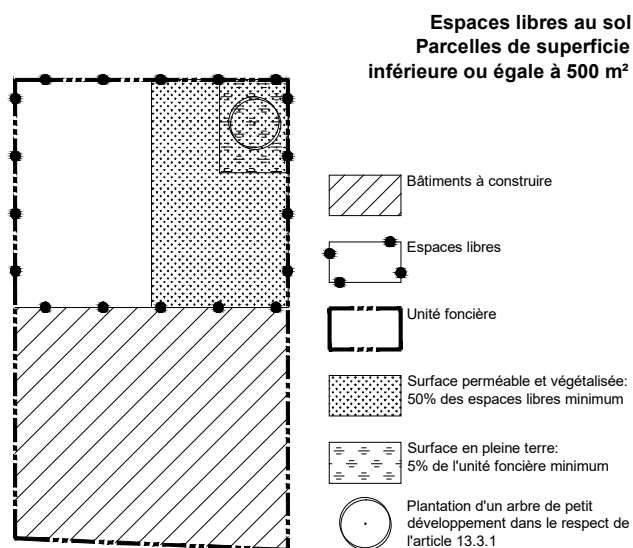
Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 5% de la surface de l'unité foncière

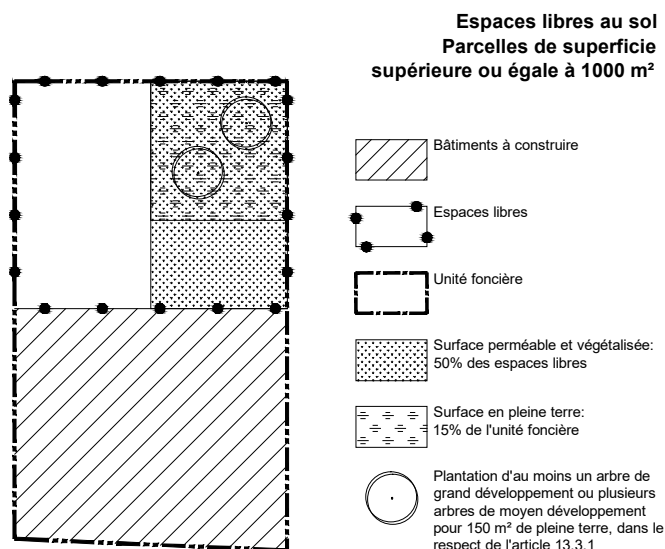
Pour les parcelles qui ont une surface comprise entre 500 m² et 1 000 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément à l'article UP39 13.3.

Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 10% de la surface de l'unité foncière.

Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m², 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément à l'article UP39 13.3.

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





13.2.2 Exceptions

Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas :

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

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

- Aux opérations bordant des espaces verts publics ou des espaces privés à usage public existants ou à créer (dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation), à condition que la surface de ces espaces verts soit au moins égale à 3 000 m². En l'absence de telles opérations, les règles définies à l'article UP39 13 s'appliquent.
- Aux Equipements d'intérêt collectif et services publics, qui par nature requièrent de grands espaces libres non plantés (cours d'école, dalles de sport ...).
- Aux opérations incluses dans un rayon de 400m autour d'un espace vert public ou d'un espace privé à usage public existant ou à créer (dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer de manière certaine leur date de réalisation), à condition que la surface de l'espace vert soit au moins égale à 3000m². En dehors de ce périmètre, les règles définies à l'article UP39 13 s'appliquent.
- Lorsque tout ou partie de l'unité foncière de l'opération se situe dans un rayon de 400m autour d'un espace vert public ou d'un espace privé à usage public existant ou à créer (dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer de manière certaine leur date de réalisation) dont la surface est d'au moins 5000m², un ratio de pleine terre de 5% de la surface de l'unité foncière sera appliqué à condition de comporter a minima deux dispositifs visant à améliorer la qualité environnementale des opérations tels que :
 - Système de récupération des eaux pluviales, pour une utilisation domestique (WC, arrosage notamment),
 - Panneau solaire thermique ou photovoltaïque,
 - Augmentation de la végétalisation de la toiture de minimum 5% par rapport à la norme prévue à l'article 13.4,
 - Pré chauffage des eaux domestiques.

En dehors de ce périmètre, les règles définies à l'article 13 s'appliquent.

13.3 Obligations en matière de plantations au sol

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

13.3.1 Règles qualitatives

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement et dans le respect des dispositions de l'article 671 du code civil :

- Arbres de grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur d'au moins qu'15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 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) (Annexe 3 du PLUi, document n°5-3, Partie 2.4) sont fortement déconseillées.

13.3.2 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.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au développement des réseaux de transport public.

13.4 Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse

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

13.4.1 La végétalisation des toitures terrasses non privatives :

Au minimum 30% de la surface des toitures-terrasses devra être végétalisée, soit en bac soit directement sur la toiture.

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

Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau jusqu'à 26 mètres de haut.

Une réduction de l'épaisseur de substrat pourra être accordée, à volume de substrat équivalent, afin d'augmenter la surface effective de végétalisation et permettre un renforcement de son impact sur la qualité de la biodiversité et les effets d'îlot de chaleur urbain. Cette épaisseur de substrat ne pourra pas être inférieure à 35 centimètres d'épaisseur. Cette réduction ne sera accordée que sur la moitié du ratio exigé à l'alinéa 1. Cette végétalisation devra être réalisée en un seul tenant ou la plus compacte possible afin de garantir les effets écologiques recherchés (rafraichissement, biodiversité et rétention d'eau pluviale ...).

Pour les toitures non privatives situées à 26 mètres de hauteur et plus, en dérogation au paragraphe 11.4 ci-avant, elles ne seront pas obligatoirement accessibles mais devront être végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures terrasses avec une couche de substrat comprise entre 25 et 35 centimètres d'épaisseur. On veillera à planter des essences adaptées à ces conditions de hauteur (vent, exposition au soleil / milieux secs) de façon à limiter au maximum l'entretien de la toiture. Cette règle ne s'applique pas pour les toitures dédiées aux dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

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

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

Il sera utilisé des revêtements d'étanchéité visant à minimiser au maximum leur impact écologique dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures végétalisées. Afin de préserver l'écosystème de la toiture à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réparation 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 25 m.

13.4.2 La végétalisation des toitures terrasses privatives :

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

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

13.5 Obligations en matière d'espaces plantés pour les parcs de stationnement en surface

Les parcs de stationnements en surface devront faire l'objet d'un traitement qualitatif avec notamment la plantation d'un arbre à moyen développement toutes les 5 places créées

ARTICLE UP39 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL

Sans objet

ARTICLE UP39 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 UP39 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.