

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



REGLEMENTS DES ZONES UP ZONES DE PROJET D'EPINAY-SUR-SEINE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020
REVISION DU PLUI ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



RÈGLEMENT ÉCRIT

4-1



ZONE UP37 EPINAY-SUR-SEINE SECTEUR CENTRE-VILLE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020
REVISION DU PLUI ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



SOMMAIRE

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	5
0.1 - Rappels	5
0.2 - Application des dispositions de l'article R 151-21 du Code l'urbanisme.....	5
0.3 - Définitions.....	5
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	11
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	11
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	11
1.3 - Mixité dans l'habitat.....	11
1.4 - Mixité fonctionnelle.....	12
1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières	12
1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques	12
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..	13
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale	13
2.1.1 - Constructions nouvelles	13
2.1.2 - Constructions existantes	13
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
2.2.1 - Constructions nouvelles	14
2.2.2 - Constructions existantes	15
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	15
2.3.1 - Constructions nouvelles	15
2.3.2 - Constructions existantes	15
2.4 - Emprise au sol des constructions	15
2.5 - Hauteur des constructions.....	16
2.5.1 - Hauteur maximale	16
2.5.2 - Constructions existantes	16
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	17
3.1 - Espaces verts	17
3.1.1 - Constructions nouvelles	17

3.1.2 - Constructions existantes	19
3.1.3 - Secteur UP37e	19
3.2 - Plantations	19
3.2.1 - Plantations des espaces libres.....	19
3.2.2 - Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation	19
3.2.3 - Plantations des aires de stationnement de surface (hors parkings en superstructure et sur dalle)	19
3.2.4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics	19
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	20
4.1 - Clôtures.....	20
4.2 - Façades sur rue.....	20
4.3 - Toitures - couvertures	20
4.4 - Les saillies sur façades en recul	20
4.5 - Performances énergétiques et environnementales	20
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	21
5.1 - Déplacements.....	21
5.1.1 - Accès.....	21
5.1.2 - Voirie	21
5.2 - Stationnement	21
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT	22
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication	22
6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....	22
6.3 - Collecte des déchets	22

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.

CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP37 correspond au projet de renouvellement urbain du Centre-Ville d'Epinay-sur-Seine. Elle comprend un secteur (UP37e) dont les règles diffèrent aux dispositions des sections 2.1 et 2.5 et du chapitre 3.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Rappels

Les constructions de clôture sont soumises à Déclaration de Travaux.

Les ravalements des façades existantes et les extensions inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher sont soumises à déclaration de travaux, sauf si ces modifications sont accompagnées d'un changement de destination des locaux auquel cas ces interventions sur le bâti sont soumises à permis de construire. Les modifications d'organisation des façades sont soumises à permis de construire.

Les constructions neuves et les extensions supérieures à 20m² de surface de plancher de constructions existantes sont soumises à permis de construire.

Les démolitions des constructions existantes sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430 -1 du code de l'urbanisme.

Les pièces à fournir pour une demande de permis de construire doivent être conformes aux articles R 421-2 et suivants du code de l'urbanisme.

0.2 - Application des dispositions de l'article R 151-21 du Code l'urbanisme

L'article R 151-21 du code de l'urbanisme, qui édicte que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, n'est pas applicable.

Cette disposition n'est pas applicable :

- pour l'application des dispositions relatives au stationnement prévues à la section 5.2 de la Partie 1 du règlement ;
pour l'application des règles relatives à la collecte des déchets prévues à la section 6.3 de la Partie 1 du règlement.

0.3 - Définitions

- **Accès**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

- **Acrotère**

Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

- **Affouillement de sol**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m, sauf ceux nécessaires aux constructions et aménagements paysagers.

- **Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation, et le terrain concerne.

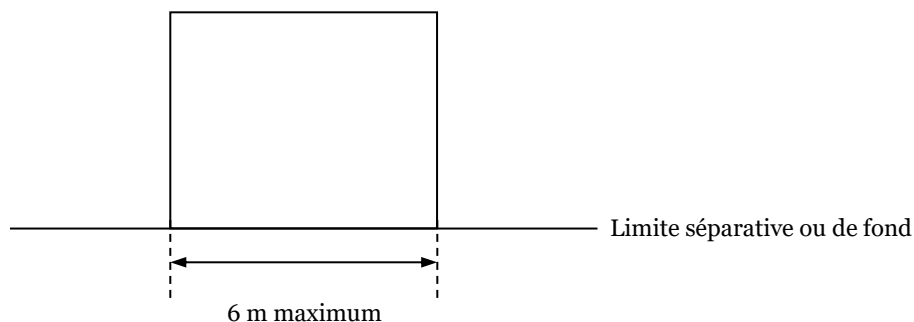
- **Annexe**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que celui de la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation ni à l'activité (bureau, artisanat, commerce, industrie, ...) et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) doit :

- avoir une hauteur inférieure à 4 m ;
- avoir une implantation sur limite séparative ou de fond maximale de 6 m ;
- avoir une surface maximale de 30 m² ;
- être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

Cas d'une implantation d'une annexe en limite séparative :



- **Arbres de 1ere grandeur : arbre d'une hauteur de 25 m et plus à l'Age adulte.**

Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

- **Arbres de 2eme grandeur : arbre d'une hauteur comprise entre 10 et 25 m à l'âge adulte.**

Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

- **Arbres de 3eme grandeur : arbre d'une hauteur inférieure à 10 m à l'âge adulte.**

Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

- **Baie (ou ouverture ou percement)**

Tout vide traversant une paroi, principalement les portes et fenêtres servant au passage, à la vue (vitrage transparent), à l'accès ou à l'aération d'une construction.

- **Classe**

Une classe correspond à un groupe d'élèves.

- **Coefficient d'occupation des sols (COS)**

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0.30, il pourra être construit : $1\,000 \times 0.30 = 300$ m² de plancher SHON.

- **Constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les sous-destinations correspondant aux catégories suivantes (Article R 151-28 du code de l'urbanisme) :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public.

- **Édicules**

Construction annexe ou secondaire au sommet d'un édifice.

- **Égout du toit**

On mesure le point « égout du toit » comme le point le plus haut de la partie verticale de la façade considérée.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée par le bâtiment (projection au sol du bâti) et la surface de la parcelle.

- **Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de la section 2.1 du présent règlement de zone doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et peuvent être assujetties aux dispositions de la section 2.1 du présent règlement de zone. Il s'agit notamment :

- - des voies ferrées,
- - des lignes de métro et tramways,
- - des cours d'eau,
- - du rivage de la mer,
- - des canaux, des jardins publics...
- - des cimetières

- **Espace de pleine terre**

Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris dans le sous-sol.

- **Espaces paysagers**

Les espaces paysagers doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Ils peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, mais ne peuvent comprendre des aires de stationnement, d'aménagement de voirie, ou de revêtements à base de produits bitumeux.

- **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m, sauf ceux nécessaires aux constructions et aménagements paysagers.

- **Façade principale**

Face extérieure d'allure verticale d'un bâtiment et comportant des vues principales.

- **Hauteur maximale**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

- **Hauteur relative**

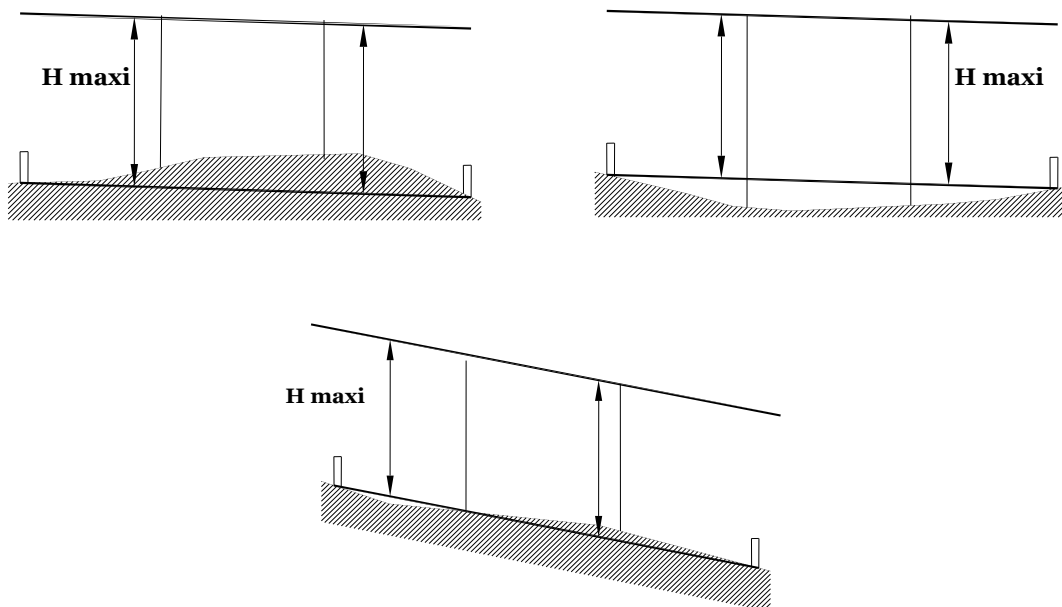
La hauteur des constructions est également limitée en fonction de la distance par rapport à l'alignement opposé.

- **Hauteur dans le cas d'une distance par rapport aux limites séparatives (section 2.2)**

La distance est définie par rapport à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Hauteur de référence**

L'altitude de référence pour le calcul des hauteurs des bâtiments sur rue est prise parallèlement au niveau fini du trottoir lorsqu'il existe ou de la voie. Pour les constructions arrière, leur hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel pris en tout point des limites séparatives.



- **Limite de fond**

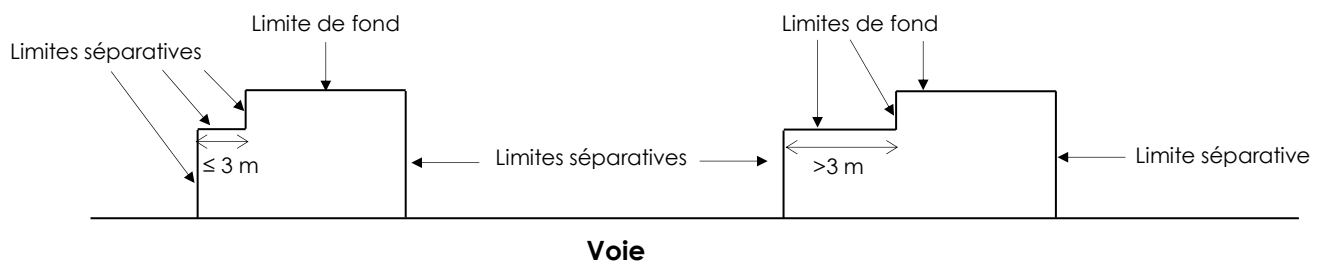
C'est une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

- **Limite séparative**

C'est la limite de propriété qui conduit à l'alignement.

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Illustration des limites séparatives et des limites de fond



- **Marge de reculement**

Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction ni en élévation (hors saillie) ni en sous-sol.

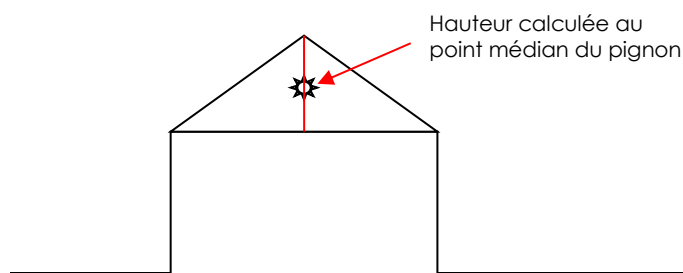
- **Mur aveugle**

Il s'agit d'un mur ne comportant pas de baie.

- **Pignon**

Partie supérieure d'un mur de bâtiment, dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à un ou deux égouts. Calcul de la hauteur en cas de pignon

En cas de pignon, la hauteur est mesurée au point médian entre l'égout du toit et le faitage.



- **Profondeur**

Longueur de la construction mesurée au droit de la limite séparative.

- **Prospect**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre de ce point, limité à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé de la voie.

- **Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

- **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction correspond à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert. Son mode de calcul est défini par les articles L 111-14 et R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

- **Terrain naturel**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux Travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

- **Unité foncière**

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, l'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

- **Toit terrasse**

Toit plat ou avec une pente inférieure à 10%, qu'il soit accessible ou non.

- **Vue directe**

C'est une vue au droit d'une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail. Elle est représentée par un rectangle de la largeur de la baie.

- **Vue indirecte**

Il s'agit :

- - des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ;
- - des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé à rez-de-chaussée ;
- - des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, située à une distance au moins égale à 8 m mesures horizontalement.

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

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

Les constructions à destination d'industrie ;

Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;

Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-dessous ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;

Les stations de lavage automobile ;

Les dépôts de toute nature ;

Les campings et les terrains de stationnement de caravanes.

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

Les constructions à destination d'entrepôt si elles sont directement liées à une construction principale destinée à l'artisanat et au commerce de détail,

Les parkings ou aires de stationnement, les ateliers d'entretien et de réparation d'automobiles, les stations-services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, et qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.

Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

L'extension des constructions à destination d'industrie existantes à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;

Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat et de commerce détail et de bureau utiles au fonctionnement d'un centre commercial, à condition qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.

Les installations techniques directement liées à un équipement d'intérêt collectif et services publics à condition que ne soient compromises les conditions d'environnement des terrains voisins (vues, ensoleillement etc.)

Les constructions, ouvrages ou installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation et les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient dévolues aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif (entre autres : service public ferroviaire ou liées à la réalisation et l'exploitation des tramways) ou aux centres commerciaux

1.3 - Mixité dans l'habitat

Les règles relatives à la mixité dans l'habitat prévues à la section 1.2 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

1.4 - Mixité fonctionnelle

Les règles relatives à la mixité fonctionnelle prévues à la section 1.3 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières

Les servitudes d'urbanisme particulières prévues à la section 1.4 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques

Les règles relatives à la protection des populations face aux pollutions atmosphériques à la section 1.5 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 20 m maximum.

Quand les façades sont en retrait, la limite entre l'espace public et l'espace privé sera clairement marquée, et la marge de recul comportera des plantations réglementées au chapitre 3.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans le secteur UP37e**

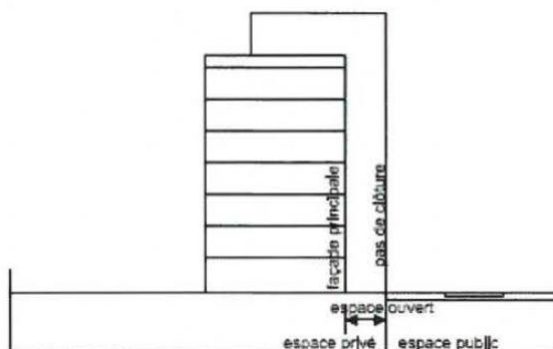
Les façades principales des constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera de :

- 25 m max. sur la place du Général Leclerc,
- 10 m max. sur le reste de la zone UP37e.

Traitement de l'espace en retrait

Place du Général Leclerc et Rue de Paris, l'espace en retrait sera utilisé pour réaliser sur la parcelle privée un espace libre ouvert sur l'espace public.



Rue du Général Julien et Avenue de Lattre, lorsque les constructions sont en retrait, une clôture pourra être implantée à l'alignement.

2.1.2 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date du 28 juin 2007, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés :

- soit en respectant les règles des constructions nouvelles
- soit en s'implantant de telle manière que les éléments de façade sur rue restent compris dans une bande définie par l'implantation de la façade de la construction existante et l'implantation obligatoire.

- **Voies de chemin de fer**

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.

- **Saillies**

Les saillies édifiées en surplomb des voies ouvertes à la circulation automobile sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 mètre depuis l'alignement et qu'elles soient situées à 4.30 mètres au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

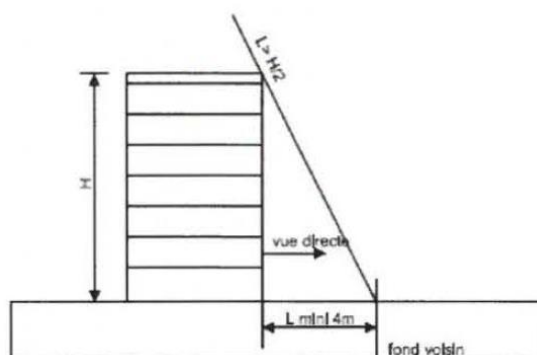
Les saillies édifiées en surplomb des emprises publiques non-ouvertes à la circulation automobile (parc, square, etc.) sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m depuis l'alignement et qu'elles soient situées à 4.30 mètres au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

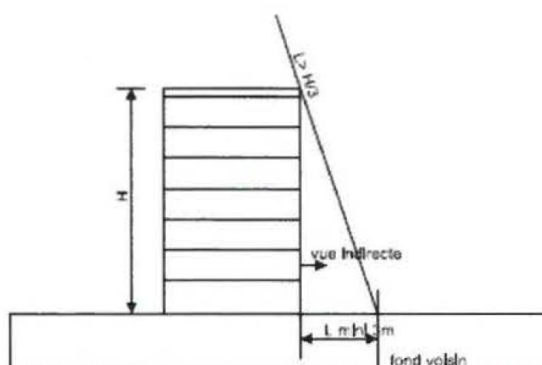
2.2.1 - Constructions nouvelles

En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :

En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 mètres.



En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la façade (H) ($L \geq H/3$) avec un minimum de 3 mètres.



En cas d'implantation sur la limite séparative, la construction doit présenter des murs aveugles.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

- **Implantation par rapport aux limites de fond**

Les constructions peuvent être implantées soit sur limites de fond soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

2.2.2 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date du 28 juin 2007, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés :

- soit en respectant les règles des constructions nouvelles
- soit en respectant les règles suivantes :
 - la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
 - l'extension ne devra pas présenter de nouvelles baies par rapport aux limites séparatives sauf :
 - o des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ;
 - o des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé à rez-de-chaussée ;
 - o des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurés horizontalement ;

La hauteur de l'extension devra être inférieure ou égale à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.1 - Constructions nouvelles

- **Vues directes**

Les constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière et comportant des vues directes doivent observer un recul minimum de 6 mètres mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade.

- **Vues indirectes et murs aveugles**

Les constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière et comportant des vues indirectes ou des murs aveugles doivent observer un recul minimum de 3 mètres mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade.

2.3.2 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement d'une construction existante, édifiée légalement et achevée à la date du 28 juin 2007, est autorisée à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à :

- 27 m maximum pour les logements,
- 32 m maximum pour les autres destinations.

Dans le secteur UP37e, les constructions ou parties de construction doivent être établies au-dessous de la côte 50 NGF. Cependant, sur au plus 30% des unités foncières, sont autorisées les constructions ou parties de construction établies au-dessous de la côte 56 NGF.

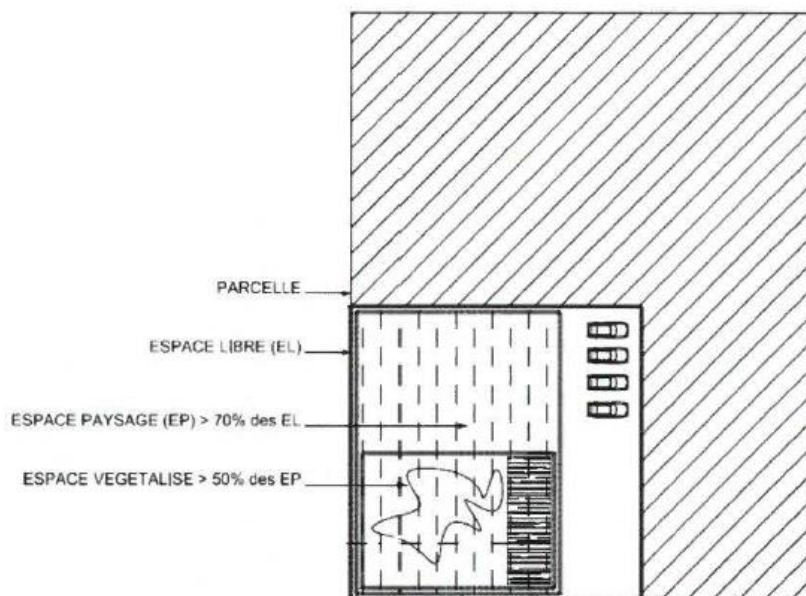
2.5.2 - Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date du 28 juin 2007 qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de ne pas augmenter les hauteurs des constructions existantes, à l'exception des édicules ou de installations techniques.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Espaces verts

3.1.1 - Constructions nouvelles



- **Espaces libres**

Les unités foncières devront comporter au moins 25% d'espaces libres.

- **Espaces paysagers**

70 % des espaces libres doivent être traités en espaces paysagers.

Les espaces paysagers peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, mais ne peuvent comprendre des aires de stationnement, d'aménagement de voirie, ou de revêtements à base de produits bitumeux.

- **Espaces verts**

Les espaces paysagers doivent comporter au moins 50% d'espaces verts.

Les espaces verts doivent être constitués avec 70 cm de terre végétale minimum.

- **Pleine terre**

La pleine terre se définit comme les 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.

Dans l'ensemble de la zone UP37 :

- les projets situés sur des terrains* disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins 30% de pleine terre, y compris si les coefficients de pleine terre* imposés par le règlement de zone sont moins importants ;
- les projets situés sur un terrain* repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent :

- à minima produire 30% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain* est inférieur ;
- préserver le taux initial de pleine terre du terrain* si celui-ci est compris entre 30% et 50% ;
- conserver à minima 50% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain est supérieur à 50%.
- les projets situés sur un terrain* repéré comme étant contigu à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité dont il n'est pas séparé par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation générale (seconde peau) sur le plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent produire 10 points de pleine terre* de plus que le coefficient de pleine terre* exigé par le règlement de zone.

En cas de cumul des règles énoncées ci-dessus, le coefficient de pleine terre le plus élevé est applicable.

Si une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est couverte partiellement ou entièrement par une continuité écologique, repérée sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4.-2-3), elle doit produire 35% de pleine terre à l'échelle de la partie de l'opération d'aménagement couverte par la continuité écologique. La pleine terre située sur les espaces publics de l'opération d'aménagement est incluse dans le calcul.

3.1.2 - Constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle en cas d'extension ou d'aménagement de construction existante à la date du 28 juin 2007.

3.1.3 - Secteur UP37e

Les unités foncières doivent comporter au moins 10% d'espaces verts. Les espaces verts doivent être constitués avec 40 cm de terre végétale minimum et peuvent être situés en toiture ou sur dalle.

3.2 - Plantations

3.2.1 - Plantations des espaces libres

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non construits (y compris les espaces verts), doivent comporter un minimum d'un arbre par tranche de 400m² d'espace libre.

Cette disposition n'est pas applicable au secteur **UP37e**.

3.2.2 - Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation

Les règles relatives à la préservation des arbres ainsi qu'aux conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus figurant à la section 3.2.4 de la Partie 1 du règlement sont applicables (document n°4-1-1).

3.2.3 - Plantations des aires de stationnement de surface (hors parkings en superstructure et sur dalle)

Les aires de stationnement doivent être plantées, au choix, d'arbres de 2ème grandeur tous les 4 emplacements ou d'arbres de 1ère grandeur tous les 6 emplacements.

La surface des aires de stationnement ne peut être en aucun cas décomptée de celle correspondant au pourcentage d'espaces verts.

3.2.4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1 - Clôtures

Les clôtures sur rue, sur limite séparative ou de fond seront de préférence constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives.

4.2 - Façades sur rue

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les matériaux, d'aspect brique creuse ou parpaing destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades sur rue ou sur les clôtures.

L'utilisation de revêtement d'aspect ondulé ou d'aspect « fibrociment » est interdite.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision doit être réalisée en toiture et de manière à garantir, sinon la non visibilité depuis le domaine public, du moins la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

4.3 - Toitures - couvertures

La réalisation de couvertures d'aspect tôles ondulées, nervurées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d'asphalte est interdite ; ceci vaut, en particulier, pour les constructions annexes.

Les couvertures en bac acier ou présentant un aspect similaire sont interdites sur les constructions à usage de logement.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer harmonieusement à la construction.

4.4 - Les saillies sur façades en recul

Les saillies sur façades en recul sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2.50 m sur le plan de la façade.

4.5 - Performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement au 28 juin 2007 dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la SDP de plus de 30 m² peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes.

5.1.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres, avec une largeur minimum de chaussée de 5.5 mètres.

Cette emprise peut être réduite dans les cas suivants :

- - circulation à sens unique ;
- - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée) ;
- - voies d'une longueur inférieure à 50 mètres, desservant au plus 15 places de stationnement.

Toutefois, une largeur minimum de 3.50 mètres est exigée pour la chaussée.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

5.2 - Stationnement

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

Toutefois, aucune place de stationnement pour les véhicules motorisés n'est requise pour les constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dont la surface de plancher est inférieure à 250 m². Au-delà de 250 m² de surface de plancher, les dispositions générales du règlement sont applicables (Partie 1 du règlement, chapitre 5).

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication

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

6.2 - Gestion des eaux et 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).