

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## REGLEMENTS DES ZONES UP ZONES DE PROJET DE SAINT-OUEN-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



## SOMMAIRE

<b>ZONE UP07.....</b>	<b>2</b>
<b>ZONE UP09.....</b>	<b>22</b>
<b>ZONE UP22.....</b>	<b>46</b>
<b>ZONE UP23.....</b>	<b>86</b>
<b>ZONE UP24.....</b>	<b>120</b>

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



**ZONE UP07**

**SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DES PUCES  
DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

**SECTEURS UP07A et UP07B**

**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

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>15</b>
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites .....	15
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....	15
1.3 - Mixité dans l'habitat .....	15
1.4 - Mixité fonctionnelle .....	15
1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières .....	15
1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques .....	15
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>16</b>
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale .....	16
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	16
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain .....	16
2.3.1 - Règle générale .....	16
2.3.2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant .....	17
2.4 - Emprise au sol des constructions .....	17
2.4.1 - Règle générale .....	17
2.4.2 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes .....	17
2.5 - Hauteur des constructions .....	17
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>19</b>
4.1 - Dispositions générales .....	19
4.2 - Aménagement des constructions existantes .....	19
4.3 - Bâti remarquable .....	19
4.4 - Performances énergétiques .....	19
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>20</b>
5.1 - Déplacements .....	20
5.2 - Stationnement .....	20
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX .....</b>	<b>21</b>
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication .....	21

<b>6.2 - Gestion de l'eau et assainissement .....</b>	<b>21</b>
<b>6.3 - Collecte des déchets .....</b>	<b>21</b>

## 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 UP07 correspond au secteur 1 du site des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine délimité par le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR, voir le chapitre 4.11 de l'annexe n°5-1 du dossier de PLUi), anciennement zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).**

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UP07a, correspondant au sous-secteur 1A du règlement du SPR ;
- le secteur UP07b, correspondant au sous-secteur 1B du règlement du SPR.

**Dans le cas où l'application de l'une des dispositions du présent règlement de zone serait contraire à celles prévues par le règlement du SPR, il conviendrait d'appliquer le règlement du SPR.**

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

### Accès

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, 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.

### Acrotère

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

### Activité

Sont considérés comme locaux à usage d'activité les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'industrie.

### Affouillement et exhaussement des sols

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R 421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLUi.

### Alignement par rapport aux voies

Limite entre une parcelle privée et une voie ou emprise publique. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment. Les éléments tels que bow-window balcon, oriel..., peuvent être implantés en saillie sur le domaine public, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire. De même, un retrait partiel d'éléments de façade peut être autorisé.

### Amélioration des constructions existantes

Agrandissements de constructions existantes à la date du 17 octobre 2017 sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme nouvelles.

### Annexe

Il s'agit d'un bâtiment accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle ne communique pas avec elle.

Le bâtiment annexe est affecté à une destination complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserves, celliers, ateliers non professionnels...

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

### **Attique**

Étage(s) supérieur(s) d'une construction, construit(s) en retrait. Les étages supérieurs ne peuvent être en surplomb. L'intégration des étages en attique dans le calcul de la hauteur et des prospects dépend des cas :

- lorsque l'attique est aligné sur le pignon de la construction, il est pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade sur laquelle s'appuie la règle de prospect défini par le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».
- lorsque l'attique est en retrait du pignon des étages inférieurs de la construction, il n'est pas intégré au calcul de la hauteur de façade, mais est intégré dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Le pignon de l'attique doit par ailleurs respecter une distance de retrait du pignon des étages inférieurs de la construction. Ce retrait est défini dans le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».

### **Baies**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

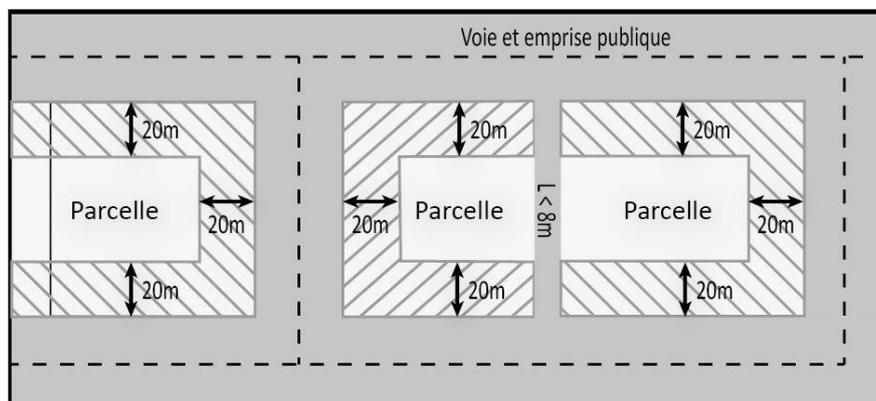
Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à condition que la façade qui accueille l'ouverture ne soit pas implantée en limite séparative ;
- une porte translucide ou opaque ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle fait face à une clôture pleine située sur le terrain d'une hauteur minimum de 2 mètres constituant un écran par rapport au terrain contigu
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;

### **Bande de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de l'alignement sur voirie ou de l'emprise publique. Les bandes principales sont applicables à partir des emprises et des voies ayant une largeur au moins égale à 8 mètres et de la rue Eugène Lumeau, de la rue Gambetta et de la rue Mathieu.

- La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.
- La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale, et en bordure des voies ayant une largeur de moins de 8 mètres.



### **Bâtiment non-contigu**

Deux bâtiments sont considérés comme étant non contigus dès lors qu'il n'existe pas de connexion entre eux.

Les simples artifices tels que passerelles, terrasses, parkings communs ne constitueront pas des connexions.

Les bâtiments annexes ne sont pas pris en compte.

### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé...), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain, y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

### **Changement de destination**

Le changement de destination d'une construction désigne son passage de l'une vers une autre des cinq destinations prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

Le passage d'une sous-destination vers une autre au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi.

### **Conditions d'accès aux voies de desserte**

L'accès automobile 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 depuis la voie de desserte (définie ci-après).

### **Construction**

Bâtiment ou équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage.

### Commerce et activité de service

La destination commerce et activité de service comprend au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

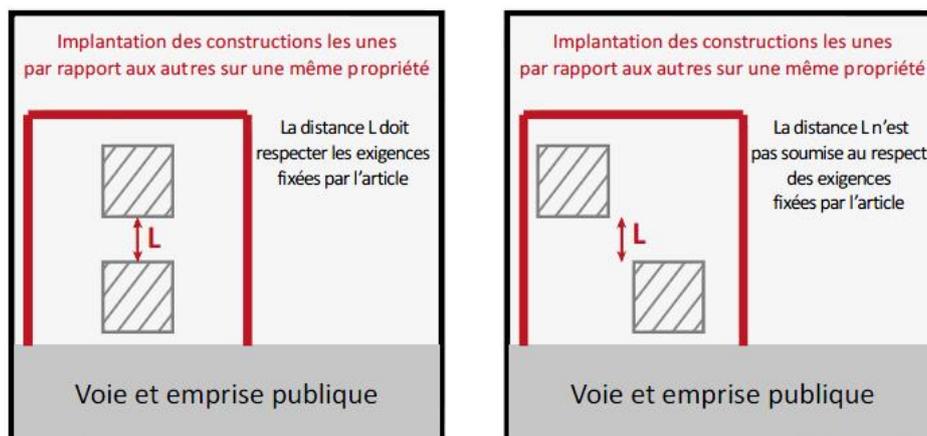
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas.

### Destination d'une construction

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).

### Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



### Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

### Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins et les escaliers, ainsi que l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

### **Emprises publiques**

Voiries publiques, places, parcs (à l'exception des jardins publics), cimetières communaux, aires de stationnement public.

### **Équipements techniques**

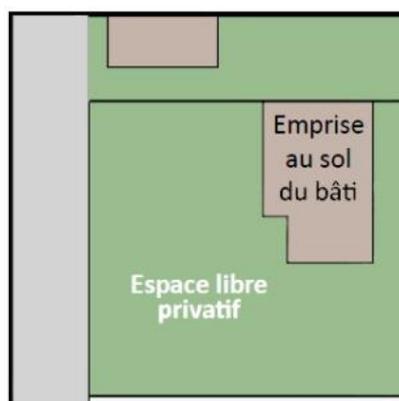
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie et descentes d'eau pluviale doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



### **Espaces végétalisés**

Le règlement de zone impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Les espaces végétalisés (EV) seront constitués par un ou plusieurs des éléments reportés dans le tableau ci-dessous, avec leurs coefficients de biotope correspondant :

(Le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du coefficient permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.)

Jardin de pleine terre : voir définition « Espace vert de pleine terre » ;

Jardin sur dalle ou toiture végétalisée : voir définition « Toiture terrasse ».

Mur végétalisé : un mur ou façade végétalisé, est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation ne prend pas racine au sol mais pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur.

Clôture végétale : une clôture végétale est constituée d'une haie doublée ou non d'une grille, pouvant être plantée sur un jardin sur dalle ou sur un jardin de pleine terre.

EV =	Jardin en pleine terre	Jardin sur dalle ou toiture végétalisée				Mur végétalisé	Clôture végétale
Epaisseur de terre naturelle	> à 119 cm	> à 80 cm et < ou = à 119 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,25	0,25	0,25

### **Espace vert de pleine terre**

Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque l'épaisseur de la surface végétalisée est égale ou supérieure à 1,20 mètre.

### **Front bâti**

Alignement en limite d'emprise des façades des bâtiments donnant sur l'espace public. Le front bâti est qualifié de « structuré » lorsque les hauteurs de façades donnant sur l'espace public sont homogènes.

### **Grand axe**

Les grands axes font références aux voies de circulation structurantes de la ville, à savoir : boulevard Victor Hugo, boulevard Jean Jaurès, avenue du Capitaine Glarner, avenue Gabriel Péri, rue du Docteur Bauer, rue du Landy, et avenue Michelet.

### **Hauteur**

Hauteur façade : La hauteur de façade de la construction est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0,40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade.

En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction correspond à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère.

Faîtage : La hauteur faîtage de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci, acrotères, cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus.

Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.

### **Installation classée**

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein du règlement de zone.

### **Limite d'emprise**

Le terme « limite d'emprise » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie ou place ;
- la limite de la voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant aux plans de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

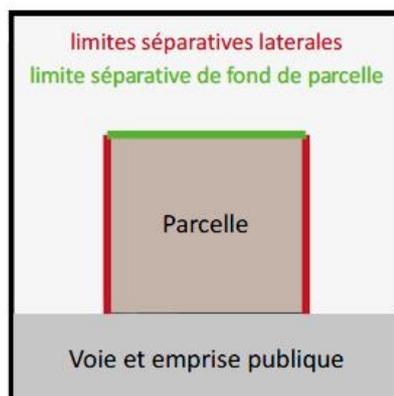
### **Limites séparatives**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudes),

Limite de fond de parcelle : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



### **Linéaire de façade**

Le « linéaire de façade » est la longueur totale des façades implantées sur rue.

### **Lotissement**

Sauf disposition contraire de l'article R442-1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **Lucarne**

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne devra être plus haute que large, et intégrée dans la composition d'ensemble de la toiture.

### **Pylône**

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

### **Retrait**

Le retrait est la distance (L) mesurée horizontalement et perpendiculairement, qui sépare chaque point de la construction de la limite séparative.

Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, et les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

### **Surface de plancher**

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La Surface de Plancher est définie aux articles L111-14 et R111-22 du Code de l'urbanisme.

**Terrain**

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Toiture terrasse**

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

**Unité foncière**

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

**Voie de desserte**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Il peut également s'agir de places exclusivement réservées à la circulation piétonne.

**Voies ou impasses relevant des articles 682 du code civil**

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures.

## **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**

**Sont interdites toutes les destinations et occupation et utilisations du sol à l'exception :**

Des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ;

Des constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

**Sont admises les destinations et occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une construction à destination commerciale autorisée dans la zone, localisée sur le même terrain ou dans son voisinage immédiat :**

Les constructions à destination de bureau ;

Les constructions à destination de logement ;

Les constructions à destination d'entrepôt.

Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, il convient d'appliquer les dispositions du règlement du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

### **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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et allées doit respecter les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénature, en surplomb du domaine public communautaire, ne peuvent excéder :

20 centimètres de profondeur pour celles situées entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 3,50 mètres ;

80 centimètres de profondeur pour celles situées au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres.

La longueur totale des volumes construits en encorbellement sur l'alignement ne peut excéder 50% du linéaire de façade sur rue.

Les saillies en surplomb du domaine public départemental doivent respecter le règlement départemental de voirie (annexe n°5-3 du dossier de PLUi, chapitre 5).

Les saillies en surplomb du domaine public de la ville de Paris (rue Fructidor, rue Toulouse Lautrec, rue du Docteur Babinski, rue Jean-Henri Fabre, rue du Professeur Gosset) doivent respecter le règlement de voirie de la ville de Paris.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades peuvent être autorisés en surplomb du domaine public communautaire, à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

Les matériaux d'isolation ne pourront dépasser 20 centimètres de profondeur ;

Les matériaux d'isolation ne pourront aboutir à un débord sur le domaine public, pour les parties d'édifice compris entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 3,50 mètres ;

Sous réserve de l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain doit respecter les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans le glossaire, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Les constructions implantées le long de la voie ferrée doivent respecter la Servitude d'Utilité Publique qui s'impose (annexe 5-1 du dossier de PLUi) et qui dans ce cas tient lieu de limite séparative.

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

#### 2.3.1 - Règle générale

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

### 2.3.2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date du 17 octobre 2017, une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise en cas de création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

### 2.4.2 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le règlement du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11), et sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

Le traitement des espaces libres doit respecter les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

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).

Dans l'ensemble de la zone UP07 :

- 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.

## **CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **4.1 - Dispositions générales**

En référence à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation de leurs perspectives monumentales »

Les constructions situées dans le périmètre de SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles, tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

### **4.2 - Aménagement des constructions existantes**

La conception, l'ordonnancement et l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

### **4.3 - Bâti remarquable**

Les bâtiments d'intérêt architectural identifiés dans le règlement du SPR font l'objet de dispositions particulièrement dans le règlement de ce dernier (cf. annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles du SPR.

### **4.4 - Performances énergétiques**

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, et sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

### 5.1 - Déplacements

L'aménagement des voies doit respecter les dispositions prévues par le règlement du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11), notamment celles figurant au chapitre C, au chapitre 1.1 du sous-secteur 1A (pour le secteur UP07a) et au chapitre 2.1 du sous-secteur 1B (pour le secteur UP07b).

### 5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (Partie 1 du règlement, chapitre 5.1).

Les stationnements doivent être réalisés de préférence en sous-sol. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions du règlement du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

## **CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX**

### **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 6.1).

### **6.2 - Gestion de l'eau et assainissement**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6.2).

### **6.3 - Collecte des déchets**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6.3).

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP09

### SAINT-OUEN-SUR-SEINE

### SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DES PUCES DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE

### SECTEURS UP09A et UP09B

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

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS .....</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>35</b>
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites .....	35
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....	35
1.3 - Mixité dans l'habitat .....	35
1.4 - Mixité fonctionnelle .....	35
1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières .....	35
1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques .....	36
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>37</b>
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale .....	37
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	37
2.2.1 - Dans la bande de constructibilité principale .....	37
2.2.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire .....	37
2.2.3 - Limites de fond de parcelles .....	38
2.2.4 - Modalités d'implantation en retrait .....	38
2.2.5 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant .....	38
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain .....	38
2.3.1 - Règle générale .....	38
2.3.2 - Règles alternatives .....	39
2.3.3 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant .....	39
2.4 - Emprise au sol des constructions .....	39
2.4.1 - Règle générale .....	39
2.4.2 - Application en cas de changement de destination .....	39
2.4.3 - Évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement .....	40
2.4.4 - Extension des constructions existantes .....	40
2.4.5 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi .....	40
2.4.6 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes .....	40
2.5 - Hauteur des constructions .....	40
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>41</b>
3.1 - Règle générale .....	41
3.2 - Règles graphiques .....	41
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>43</b>

4.1 - Dispositions générales .....	43
4.2 - Bâti remarquable .....	43
4.3 - Performances énergétiques .....	43
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>44</b>
5.1 - Déplacements .....	44
5.2 - Stationnement .....	44
<b>CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>45</b>
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication .....	45
6.2 - Gestion de l'eau et assainissement .....	45
6.3 - Collecte des déchets .....	45

## 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 UP09 correspond au secteur 2 du site des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine délimité par le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR, voir annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11), anciennement zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UP09a, correspondant au sous-secteur 2A du règlement du SPR ;
- le secteur UP09b, correspondant au sous-secteur 2B du règlement du SPR.

Dans le cas où l'application de l'une des dispositions du présent règlement de zone serait contraire à celles prévues par le règlement du SPR, il conviendrait d'appliquer le règlement du SPR.

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

### Accès

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, 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.

### Acrotère

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

### Activité

Sont considérés comme locaux à usage d'activité les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'industrie.

### Affouillement et exhaussement des sols

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R 421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLUi.

### Alignement par rapport aux voies

Limite entre une parcelle privée et une voie ou emprise publique. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment. Les éléments tels que bow-window balcon, oriel..., peuvent être implantés en saillie sur le domaine public, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire. De même, un retrait partiel d'éléments de façade peut être autorisé.

### Amélioration des constructions existantes

Agrandissements de constructions existantes à la date du 17 octobre 2017 sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme nouvelles.

### **Annexe**

Il s'agit d'un bâtiment accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle ne communique pas avec elle.

Le bâtiment annexe est affecté à une destination complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserves, celliers, ateliers non professionnels...

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

### **Attique**

Étage(s) supérieur(s) d'une construction, construit(s) en retrait. Les étages supérieurs ne peuvent être en surplomb. L'intégration des étages en attique dans le calcul de la hauteur et des prospects dépend des cas :

- lorsque l'attique est aligné sur le pignon de la construction, il est pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade sur laquelle s'appuie la règle de prospect défini par le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».
- lorsque l'attique est en retrait du pignon des étages inférieurs de la construction, il n'est pas intégré au calcul de la hauteur de façade, mais est intégré dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Le pignon de l'attique doit par ailleurs respecter une distance de retrait du pignon des étages inférieurs de la construction. Ce retrait est défini dans le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».

### **Baies**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

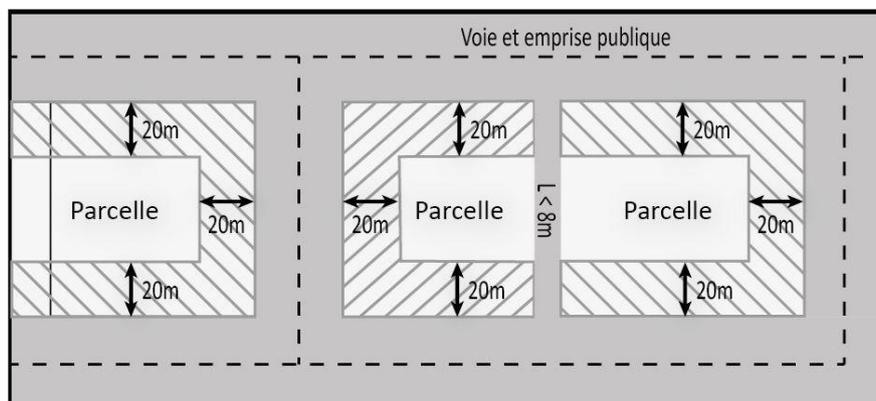
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à condition que la façade qui accueille l'ouverture ne soit pas implantée en limite séparative ;
- une porte translucide ou opaque ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle fait face à une clôture pleine située sur le terrain d'une hauteur minimum de 2 mètres constituant un écran par rapport au terrain contigu
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;

### **Bande de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de l'alignement sur voirie ou de l'emprise publique. Les bandes principales sont applicables à partir des emprises et des voies ayant une largeur au moins égale à 8 mètres et de la rue Eugène Lumeau, de la rue Gambetta et de la rue Mathieu.

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale, et en bordure des voies ayant une largeur de moins de 8 mètres.



### **Bâtiment non-contigu**

Deux bâtiments sont considérés comme étant non contigus dès lors qu'il n'existe pas de connexion entre eux.

Les simples artifices tels que passerelles, terrasses, parkings communs ne constitueront pas des connexions.

Les bâtiments annexes ne sont pas pris en compte.

### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé...), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain, y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

### **Changement de destination**

Le changement de destination d'une construction désigne son passage de l'une vers une autre des cinq destinations prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

Le passage d'une sous-destination vers une autre au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi.

### **Conditions d'accès aux voies de desserte**

L'accès automobile 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 depuis la voie de desserte (définie ci-après).

### **Construction**

Bâtiment ou équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage.

### Commerce et activité de service

La destination commerce et activité de service comprend au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

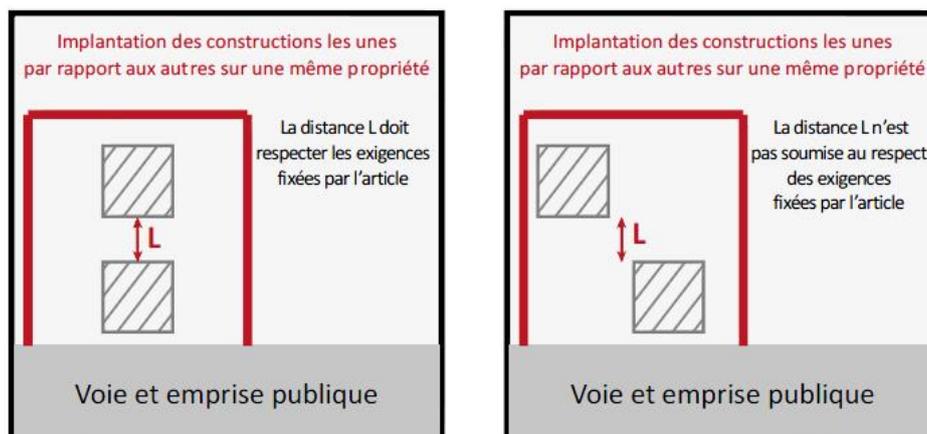
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas.

### Destination d'une construction

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).

### Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



### Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

### Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins et les escaliers, ainsi que l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

### **Emprises publiques**

Voiries publiques, places, parcs (à l'exception des jardins publics), cimetières communaux, aires de stationnement public.

### **Équipements techniques**

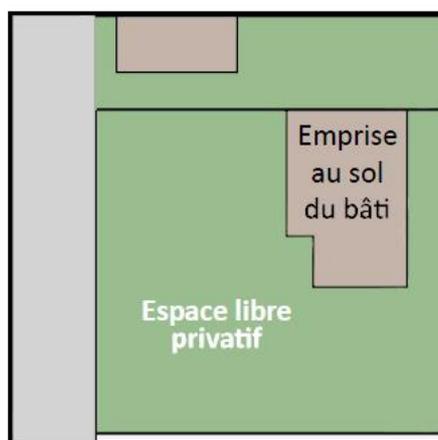
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie et descentes d'eau pluviale doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



### **Espaces végétalisés**

Le règlement de zone impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Les espaces végétalisés (EV) seront constitués par un ou plusieurs des éléments reportés dans le tableau ci-dessous, avec leurs coefficients de biotope correspondant :

(Le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du coefficient permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.)

Jardin de pleine terre : voir définition « Espace vert de pleine terre » ;

Jardin sur dalle ou toiture végétalisée : voir définition « Toiture terrasse ».

Mur végétalisé : un mur ou façade végétalisé, est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation ne prend pas racine au sol mais pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur.

Clôture végétale : une clôture végétale est constituée d'une haie doublée ou non d'une grille, pouvant être plantée sur un jardin sur dalle ou sur un jardin de pleine terre.

EV =	Jardin en pleine terre	Jardin sur dalle ou toiture végétalisée				Mur végétalisé	Clôture végétale
Epaisseur de terre naturelle	> à 119 cm	> à 80 cm et < ou = à 119 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,25	0,25	0,25

### **Espace vert de pleine terre**

Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque l'épaisseur de la surface végétalisée est égale ou supérieure à 1,20 mètre.

### **Front bâti**

Alignement en limite d'emprise des façades des bâtiments donnant sur l'espace public. Le front bâti est qualifié de « structuré » lorsque les hauteurs de façades donnant sur l'espace public sont homogènes.

### **Grand axe**

Les grands axes font références aux voies de circulation structurantes de la ville, à savoir : boulevard Victor Hugo, boulevard Jean Jaurès, avenue du Capitaine Glarner, avenue Gabriel Péri, rue du Docteur Bauer, rue du Landy, et avenue Michelet.

## Hauteur

Hauteur façade : La hauteur de façade de la construction est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0,40 mètre par rapport à la façade.

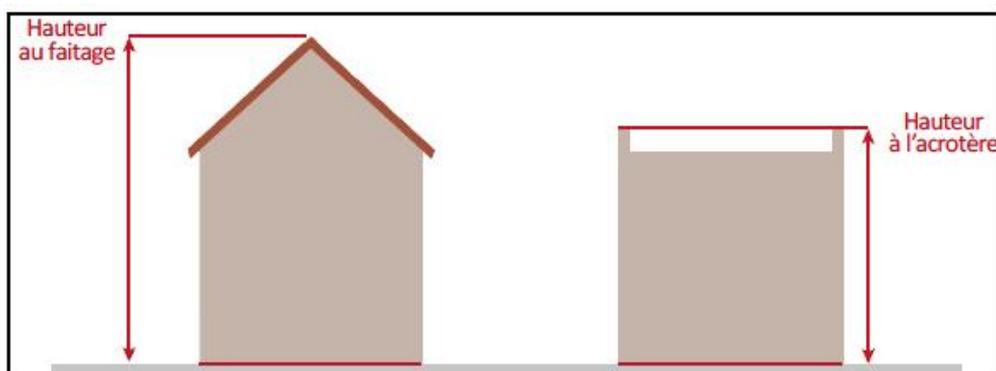
Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade.

En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction correspond à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère.

Faîtage : La hauteur faîtage de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci, acrotères, cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus.

Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.

## Installation classée

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein du règlement de zone.

## Limite d'emprise

Le terme « limite d'emprise » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie ou place ;
- la limite de la voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant aux plans de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

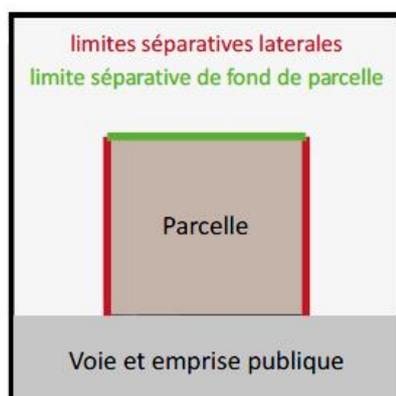
### Limites séparatives

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudes),

Limite de fond de parcelle : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



### Linéaire de façade

Le linéaire de façade est la longueur totale des façades implantées sur rue.

### Lotissement

Sauf disposition contraire de l'article R442-1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne devra être plus haute que large, et intégrée dans la composition d'ensemble de la toiture.

### Pylône

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

**Retrait**

Le retrait est la distance (L) mesurée horizontalement et perpendiculairement, qui sépare chaque point de la construction de la limite séparative.

Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, et les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

**Surface de plancher**

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La Surface de Plancher est définie aux articles L111-14 et R111-22 du Code de l'urbanisme.

**Terrain**

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Toiture terrasse**

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

**Unité foncière**

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

**Voie de desserte**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Il peut également s'agir de places exclusivement réservées à la circulation piétonne.

**Voies ou impasses relevant des articles 682 du code civil**

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures.

## **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**

L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;

L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles respectent les dispositions du règlement du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11) ainsi que les conditions décrites ci-dessous :

Les constructions à destination d'artisanat, technique ou scientifique, dès lors qu'ils sont conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement en application, notamment, de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. À ce titre toute nuisance doit être traitée en privilégiant sa réduction à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis fonction, d'une part, des composantes de l'environnement dans lequel la construction est implantée et, d'autre part, de la nature et de l'importance de la nuisance.

Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne à condition que les nuisances causées au voisinage, à la circulation et au stationnement ne soient pas aggravées et que la construction soit équipée des dispositifs permettant de la rendre compatible avec le milieu environnant, et permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;

### **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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et allées doit respecter les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénature, en surplomb du domaine public communautaire, ne peuvent excéder :

20 centimètres de profondeur pour celles situées entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 3,50 mètres ;

80 centimètres de profondeur pour celles situées au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres.

La longueur totale des volumes construits en encorbellement sur l'alignement ne peut excéder 50% du linéaire de façade sur rue.

Les saillies en surplomb du domaine public départemental doivent respecter le règlement départemental de voirie (cf. annexe n°5-3 du PLUi, partie 5).

Les saillies en surplomb du domaine public de la ville de Paris (rue Fructidor, rue Toulouse Lautrec, rue du Docteur Babinski, rue Jean-Henri Fabre, rue du Professeur Gosset) doivent respecter le règlement de voirie de la ville de Paris.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades peuvent être autorisés en surplomb du domaine public communautaire, à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

Les matériaux d'isolation ne pourront dépasser 20 centimètres de profondeur ;

Les matériaux d'isolation ne pourront aboutir à un débord sur le domaine public, pour les parties d'édifice compris entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 3,50 mètres ;

Sous réserve de l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées sur au moins une des limites séparatives

#### 2.2.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions ou parties de constructions sont implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

### 2.2.3 - Limites de fond de parcelles

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.

### 2.2.4 - Modalités d'implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur H de cette façade diminuée de 3 mètres ( $L=H-3m$ ), avec un minimum de 6 mètres ;

En cas de façade ne comportant pas de baie, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres ;

Les velux implantés à moins d'1,90m au-dessus du plancher ne pourront pas être réalisés dans les pans de toiture situés à moins de 6 mètres de la limite séparative. Cette distance sera mesurée horizontalement et perpendiculairement à partir du velux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris vélos.

### 2.2.5 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date du 17 octobre 2017, une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise en cas de création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.).

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

### 2.3.1 - Règle générale

L'implantation sur un même terrain des constructions contiguës est libre. Cette disposition s'applique également si l'une des constructions est une annexe telle que garage, local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie (transformateurs...), local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.

Les constructions implantées sur un même terrain en vis-à-vis et non contigus (bâtiments annexes exclus) doivent respecter les distances de façade à façade minimales suivantes :

Lorsque les deux façades ou parties de façades comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur de façade ou partie de façade H du bâtiment le plus élevé, diminuée de 3 mètres ( $L=H-3$ ), avec un minimum de 8 mètres. Ce minimum est réduit à 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées cernent une courette ou un patio.

Lorsqu'une seule des deux façades ou parties de façades comporte des baies, l'implantation doit s'inscrire dans un gabarit défini par un pan oblique à 45° à compter de l'allège de la fenêtre la plus basse ou du seuil d'une porte vitrée de la construction en vis-à-vis, avec un retrait minimum de 4 mètres.

Lorsqu'aucune façade ou partie de façade ne comporte de baie, le retrait L entre les deux constructions est libre.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, auvents, débords de toiture, balcons, terrasses, ni les parties enterrées des constructions.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise dans les cas suivants :

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date du 17 octobre 2017, implantée différemment de la règle définie dans le règlement particulier de chaque zone. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé. Cette disposition n'est applicable que dans le cas où les travaux n'ont pas pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Lorsqu'il s'agit de constructions d'intérêt général, d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Lorsqu'il s'agit de créer des espaces de stationnement des vélos.

### 2.3.3 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date du 17 octobre 2017, une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise en cas de création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

## 2.4 - **Emprise au sol des constructions**

### 2.4.1 - Règle générale

Dans la bande de constructibilité principale : L'emprise des constructions n'est pas réglementée.

Dans la bande de constructibilité secondaire : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire.

### 2.4.2 - Application en cas de changement de destination

Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

### 2.4.3 - Évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées au paragraphe 2.4.1 sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

### 2.4.4 - Extension des constructions existantes

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celui fixé dans le règlement de chaque zone, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date du 17 octobre 2017. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à :

20 m<sup>2</sup> pour une construction à destination d'habitation ;

10% de la surface du terrain dans la limite de 100 m<sup>2</sup> pour une construction ayant une autre destination que l'habitation.

Toutefois, le dépassement du coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

### 2.4.5 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date du 17 octobre 2017 dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

### 2.4.6 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, et sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## **2.5 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est définie par les dispositions du règlement du SPR prévues pour le secteur 2 (cf. annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11) et notamment :

Pour le secteur UP09a, dans les chapitres 1.3 et 2.2.2 du sous-secteur 2A du règlement du SPR ;

Pour le secteur UP09b, dans les chapitres 1 et 2.4 du sous-secteur 2B du règlement du SPR.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

### 3.1 - Règle générale

Le traitement des espaces libres doit respecter les dispositions du règlement du secteur 1 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

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).

Dans l'ensemble de la zone UP09 :

- 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.

### 3.2 - Règles graphiques

Plusieurs types d'espaces concourent au maintien la trame verte urbaine et sont identifiés sur les plans de zonage détaillés. En application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

- Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R 151-43-5°, R 421-12 et R 421-23-h du code de l'urbanisme. Cette disposition n'est pas applicable aux espaces boisés classés (EBC) qui sont régis par les articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.



## **CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **4.1 - Dispositions générales**

La conception, l'ordonnancement et l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les dispositions du règlement du secteur 2 du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

### **4.2 - Bâti remarquable**

Les bâtiments d'intérêt architectural identifiés dans le règlement du SPR font l'objet de dispositions particulièrement dans le règlement de ce dernier (cf. annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles du SPR.

### **4.3 - Performances énergétiques**

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, et sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

### 5.1 - Déplacements

L'aménagement des voies doit respecter les dispositions prévues par le règlement du SPR (cf. annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11), notamment celles figurant au chapitre C dudit règlement.

En outre, pour **le secteur UP09b**, doivent être respectées les dispositions prévues par le règlement du SPR aux chapitres 1 et 2 du sous-secteur 2B.

### 5.2 - Stationnement

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

Les stationnements doivent être réalisés de préférence en sous-sol. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions du règlement du SPR (annexe n°5-1 du dossier de PLUi, partie 4.11).

## **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 6.1).

### **6.2 - Gestion de l'eau et assainissement**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones\* (partie 1 du règlement, chapitre 6.2).

### **6.3 - Collecte des déchets**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6.3).

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP22

### SAINT-OUEN-SUR-SEINE

### SECTEUR DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE 2024

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

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS .....</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>60</b>
<b>1.1 - Affectation des sols .....</b>	<b>60</b>
1.1.1 -Usages principaux et activités autorisées.....	60
1.1.2 -Interdiction de construire.....	61
1.1.3 -Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLUi dans les programmes de logements .....	61
1.1.4 -Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLUi dans les programmes de logements .....	61
1.1.5 -Préservation de la diversité commerciale et artisanale .....	61
<b>1.2 - Mixité fonctionnelle.....</b>	<b>62</b>
<b>1.3 - Servitudes d'urbanisme particulières.....</b>	<b>62</b>
<b>1.4 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques.....</b>	<b>62</b>
<b>CHAPITRE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....</b>	<b>63</b>
<b>2.1 - Volumétrie et implantation des constructions.....</b>	<b>63</b>
2.1.1 -Emprise au sol .....	63
2.1.2 -Hauteur maximale des constructions.....	63
2.1.3 -Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie privée ou publique, ou par rapport aux emprises publiques.....	64
2.1.4 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	65
2.1.5 -Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	67
<b>2.2 - PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>69</b>
2.2.1 -Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère .....	69
2.2.2 -Aspect extérieur des constructions .....	70
2.2.3 -Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger .....	71
2.2.4 -Performances énergétiques.....	71
2.2.5 -Intégration des risques d'inondation et de submersion .....	71
<b>2.3 - Traitement des espaces non-bâti .....</b>	<b>71</b>
2.3.1 -Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....	71
2.3.2 -Continuités écologiques.....	76
2.3.3 -Règle applicable au réseau de transport du Grand Paris Express.....	76
<b>2.4 - Stationnement .....</b>	<b>76</b>
2.4.1 -Normes obligatoires de stationnement automobile et deux roues motorisées .....	76
2.4.2 -Changement de destination et réhabilitation .....	77
2.4.3 -Modalités de calcul du nombre de places.....	78
2.4.4 -Modalités de réalisation .....	78
2.4.5 -En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement .....	78

2.4.6 -Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés..... 79

### **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, GESTION DE L'EAU ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....80**

**3.1 - Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou  
à créer ..... 80**

**3.2 - Conditions de desserte par les voies et réseaux ..... 80**

3.2.1 -Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et  
d'accès aux voies ouvertes au public ..... 80

3.2.2 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ..... 81

3.2.3 -Collecte des ordures ménagères ..... 83

3.2.4 -Réseaux divers ..... 84

**3.3 - Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet  
d'aménagement global ..... 84**

**LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE APPLICABLES À LA ZONE UP22 SONT ISSUES DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE DANS LE CADRE DE LA DECLARATION D'UTILITÉ 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 UP22 correspond à la partie située à Saint-Ouen-sur-Seine du projet urbain dédiée à un quartier mixte qui accueillera temporairement le village des athlètes lors des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.**

Elle concerne un secteur situé de part et d'autre de la rue de Saint-Denis, au nord du Vieux Saint-Ouen. Il doit accueillir le village destiné à l'hébergement des athlètes lors des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Après les Jeux Olympiques et Paralympiques les constructions héritées formeront un quartier mixte à vocation principale de logements, de bureaux, d'activités et d'équipements.

**La zone UP22 est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.**

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

### **Accès**

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, 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.

### **Acrotère**

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

### **Activité**

Sont considérés comme locaux à usage d'activité les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'industrie.

### **Affouillement et exhaussement des sols**

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R 421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLUi.

### **Alignement par rapport aux voies**

Limite entre une parcelle privée et une voie ou emprise publique. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment. Les éléments tels que bow-window balcon, oriel..., peuvent être implantés en saillie sur le domaine public, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire. De même, un retrait partiel d'éléments de façade peut être autorisé.

### **Amélioration des constructions existantes**

Agrandissements de constructions existantes à la date du 17 octobre 2017 sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme nouvelles.

### **Annexe**

Il s'agit d'un bâtiment accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle ne communique pas avec elle.

Le bâtiment annexe est affecté à une destination complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserves, celliers, ateliers non professionnels...

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

### **Attique**

Étage(s) supérieur(s) d'une construction, construit(s) en retrait. Les étages supérieurs ne peuvent être en surplomb. L'intégration des étages en attique dans le calcul de la hauteur et des prospects dépend des cas :

- lorsque l'attique est aligné sur le pignon de la construction, il est pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade sur laquelle s'appuie la règle de prospect défini par le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».
- lorsque l'attique est en retrait du pignon des étages inférieurs de la construction, il n'est pas intégré au calcul de la hauteur de façade, mais est intégré dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Le pignon de l'attique doit par ailleurs respecter une distance de retrait du pignon des étages inférieurs de la construction. Ce retrait est défini dans le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».

### **Baies**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

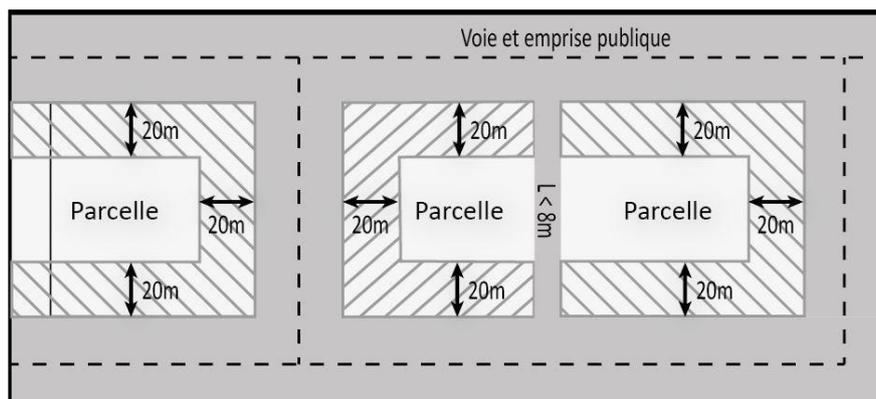
Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à condition que la façade qui accueille l'ouverture ne soit pas implantée en limite séparative ;
- une porte translucide ou opaque ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle fait face à une clôture pleine située sur le terrain d'une hauteur minimum de 2 mètres constituant un écran par rapport au terrain contigu ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;

### **Bande de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de l'alignement sur voirie ou de l'emprise publique. Les bandes principales sont applicables à partir des emprises et des voies ayant une largeur au moins égale à 8 mètres et de la rue Eugène Lumeau, de la rue Gambetta et de la rue Mathieu.

- La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.
- La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale, et en bordure des voies ayant une largeur de moins de 8 mètres.



### **Bâtiment non-contigu**

Deux bâtiments sont considérés comme étant non contigus dès lors qu'il n'existe pas de connexion entre eux.

Les simples artifices tels que passerelles, terrasses, parkings communs ne constitueront pas des connexions.

Les bâtiments annexes ne sont pas pris en compte.

### **Césure :**

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

### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé...), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain, y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

### **Changement de destination**

Le changement de destination d'une construction désigne son passage de l'une vers une autre des cinq destinations prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

Le passage d'une sous-destination vers une autre au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi.

### **Conditions d'accès aux voies de desserte**

L'accès automobile 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 depuis la voie de desserte (définie ci-après).

### **Construction**

Bâtiment ou équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage.

### **Commerce et activité de service**

La destination commerce et activité de service comprend au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas.

### **Destination d'une construction**

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce...).

La liste des destinations possibles est définie par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

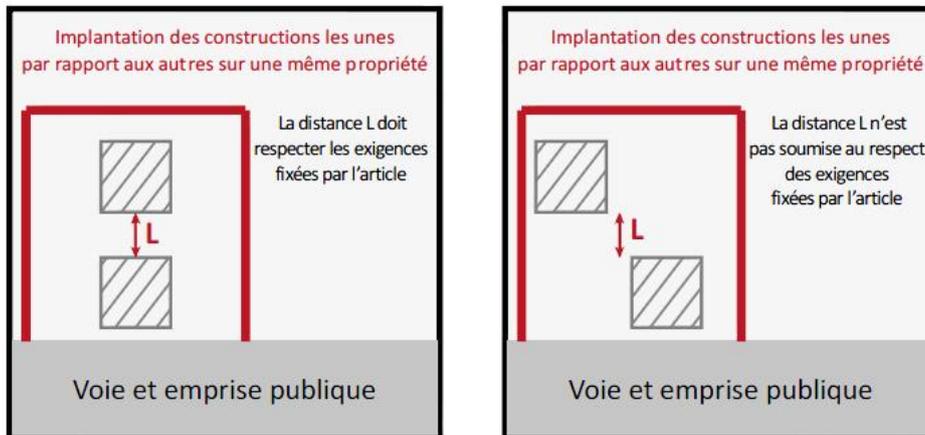
La liste des sous-destinations possibles est définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

### Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



### Double-peau

Paroi extérieure fixée sur la façade maçonnée de la construction

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

### Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins et les escaliers, ainsi que l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

### Emprises publiques

Voies publiques, places, parcs (à l'exception des jardins publics), cimetières communaux, aires de stationnement public.

### **Équipements techniques**

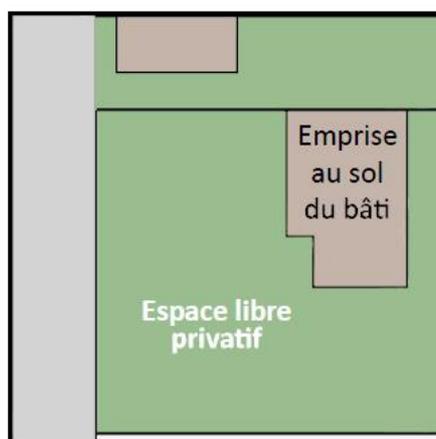
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie et descentes d'eau pluviale doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



### **Espaces végétalisés**

Le règlement de zone impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Les espaces végétalisés (EV) seront constitués par un ou plusieurs des éléments reportés dans le tableau ci-dessous, avec leurs coefficients de biotope correspondant :

(Le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du coefficient permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.)

- Jardin de pleine terre : voir définition « Espace vert de pleine terre » ;
- Jardin sur dalle ou toiture végétalisée : voir définition « Toiture terrasse ».
- Mur végétalisé : un mur ou façade végétalisé, est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation ne prend pas racine au sol mais pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur.
- Clôture végétale : une clôture végétale est constituée d'une haie doublée ou non d'une grille, pouvant être plantée sur un jardin sur dalle ou sur un jardin de pleine terre.

EV =	Jardin en pleine terre	Jardin sur dalle ou toiture végétalisée				Mur végétalisé	Clôture végétale
Epaisseur de terre naturelle	> à 119 cm	> à 80 cm et < ou = à 119 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,25	0,25	0,25

### **Espace vert de pleine terre**

Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque l'épaisseur de la surface végétalisée est égale ou supérieure à 1,20 mètre.

### **Faille**

Voir césure.

### **Front bâti**

Alignement en limite d'emprise des façades des bâtiments donnant sur l'espace public. Le front bâti est qualifié de « structuré » lorsque les hauteurs de façades donnant sur l'espace public sont homogènes.

### **Grand axe**

Les grands axes font références aux voies de circulation structurantes de la ville, à savoir : boulevard Victor Hugo, boulevard Jean Jaurès, avenue du Capitaine Glarner, avenue Gabriel Péri, rue du Docteur Bauer, rue du Landy, et avenue Michelet.

## Hauteur

Hauteur façade : La hauteur de façade de la construction est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et l'éégout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0,40 mètre par rapport à la façade.

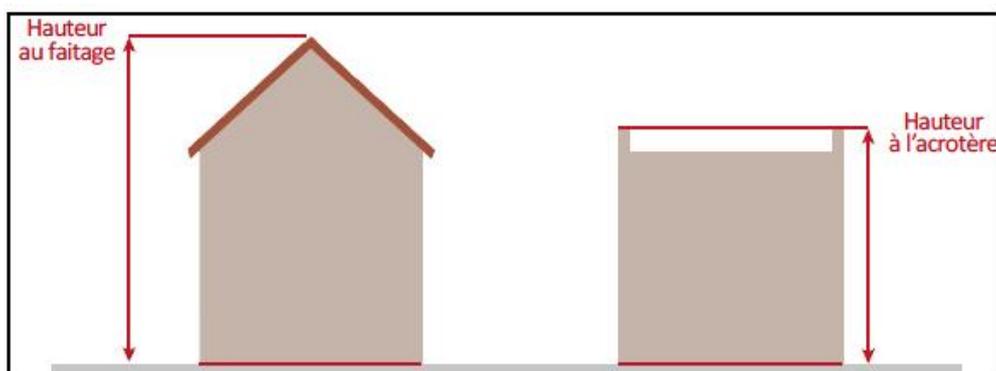
Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'éégout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade.

En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'éégout se mesure au point le plus bas du brisis.

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction correspond à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère.

Faîtage : La hauteur faîtage de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci, acrotères, cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus.

Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.

## Installation classée

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein du règlement de zone.

## Limite d'emprise

Le terme « limite d'emprise » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

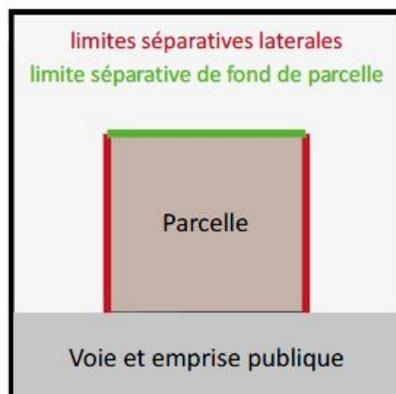
- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie ou place ;
- la limite de la voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant aux plans de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

### Limites séparatives

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudés, constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

- Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudés),
- Limite de fond de parcelle : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



### Linéaire de façade

Le "linéaire de façade" est la longueur totale des façades implantées sur rue.

### Lotissement

Sauf disposition contraire de l'article R442-1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne devra être plus haute que large, et intégrée dans la composition d'ensemble de la toiture.

### 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.

### Porche

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

### **Pylône**

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

### **Retrait**

Le retrait est la distance (L) mesurée horizontalement et perpendiculairement, qui sépare chaque point de la construction de la limite séparative.

Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, et les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

### **Surface de plancher**

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La Surface de Plancher est définie aux articles L111-14 et R111-22 du Code de l'urbanisme.

### **Terrain**

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **Toiture terrasse**

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

### **Unité foncière**

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

### **Voie de desserte**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Il peut également s'agir de places exclusivement réservées à la circulation piétonne.

### **Voies ou impasses relevant des articles 682 du code civil**

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures.

# CHAPITRE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1 - Affectation des sols

### 1.1.1 - Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme sont autorisées, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire ».

Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, à destination :
  - des exploitations agricoles et forestières,
  - du commerce et activités de service,
  - des équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,sont conditionnés à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le milieu environnant, et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulation des poids lourds) ;
  
- La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui n'engendrent pas un périmètre de protection sont autorisées, à condition d'être compatible avec l'habitat (ce qui n'est pas le cas des ferrailleurs, casses automobiles, récupérateurs de métaux...) et que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance - livraison, bruit, etc. - incendie, explosion, etc.), et dans le respect par ailleurs des dispositions légales en vigueur.
  
- Les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisées, à condition que leur implantation fasse l'objet d'une réflexion en matière d'insertion urbaine.
  
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 1.1.2 - Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil ou au stationnement de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, en application des dispositions des articles L511-1 et suivants du code de l'environnement, engendrant un périmètre de protection.
- Pour la destination Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt et cuisines dédiées à la vente en ligne.

### 1.1.3 - Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLUi dans les programmes de logements

Non réglementé.

### 1.1.4 - Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLUi dans les programmes de logements

Les programmes de plus de 5 logements devront comporter au moins 70% de F3 et plus.

### 1.1.5 - Préservation de la diversité commerciale et artisanale

- Pour les locaux bordant une seule voie publique :

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue et destinés au commerce et à l'artisanat doivent, être affectés à cette vocation sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions.

Cette profondeur pourra varier si les 10 mètres de profondeur ne peuvent pas être atteints pour des raisons d'organisation technique de la construction (cages d'ascenseurs, cage d'escalier, halls). Dans ce cas, la profondeur du commerce pourra être ramenée à 5 mètres minimum.

- Pour les locaux bordant plusieurs voies publiques :

En cas de commerces à l'angle de plusieurs voies, les 10 mètres doivent être appliqués sur au moins une des voies.

Cette profondeur pourra varier si les 10 mètres de profondeur ne peuvent pas être atteints pour des raisons d'organisation technique de la construction (cages d'ascenseurs, cage d'escalier, halls). Dans ce cas, la profondeur du commerce pourra être ramenée à 5 mètres minimum.

Les enseignes commerciales devront être conformes à la législation en vigueur, et les emplacements futurs devront être intégrés à la construction.

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

La hauteur des rez-de-chaussée de ces constructions doit être au minimum de 3,50 mètres dalle à dalle.

## **1.2 - 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.

## **1.3 - 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.

## **1.4 - 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, excepté la section 1.2.3 : Servitude de taille minimale des logements.

## CHAPITRE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 - Emprise au sol

Dans la bande de constructibilité principale, telle que définie dans le glossaire

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

Dans la bande de constructibilité secondaire, telle que définie dans le glossaire

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain situé en bande secondaire.

#### 2.1.2 - Hauteur maximale des constructions

##### 2.1.2.1 - *Dispositions générales*

Par dérogation aux définitions du glossaire (Chapitre 0 ci-dessus), les dispositions suivantes s'imposent.

##### 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.

#### Champ d'application

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

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, 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).

#### *2.1.2.2 - Normes de hauteur*

La hauteur maximale autorisée est de 37 mètres et 11 niveaux (R+10). En cas de toiture en pente, la hauteur mesurée au faîtage est de 39 mètres maximum.

### 2.1.3 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie privée ou publique, ou par rapport aux emprises publiques

#### *2.1.3.1 - Champ d'application*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long :

- des emprises publiques (places, parcs et aires de stationnement public) ;
- des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à la sous-section 3 du présent règlement ;
- de la Seine.

#### *2.1.3.2 - Définition*

Le terme « limite d'emprise » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant aux plans de zonage pour la création, l'élargissement ou l'aménagement d'une voie, d'une place, d'un espace public, d'un espace vert,...

### 2.1.3.3 - Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise, soit en retrait de minimum 3 mètres de cette dernière.
- Toutefois, il sera autorisé en rez-de-chaussée des opérations, des retraits ponctuels de moins de 3 mètres de profondeur à la condition qu'ils desservent un commerce.
- Les parties de façade des constructions accueillant des logements en rez-de-chaussée doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement, sur toute la hauteur de la façade du bâtiment.
- 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 ;
  - À partir du premier niveau (R+1), même partiellement, elle sera considérée comme une saillie.
- 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.

### 2.1.3.4 - Gestion des saillies

Les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, double peau, brises soleil en surplomb du domaine public communautaire ne peuvent excéder :

- 20 cm de profondeur pour celles situées entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 4,50 mètres ;
- 1,50 mètre de profondeur pour celles situées au-dessus d'une hauteur de 4,50 mètres et 2,00 mètres de profondeur pour celles situées au-dessus d'une hauteur de 9,00 mètres.

Les saillies doivent être en harmonie avec la composition générale de la façade. Les saillies en surplomb du domaine public départemental doivent respecter le règlement départemental de voirie.

### 2.1.3.5 - Gestion des césures, failles

Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre en cœur d'îlot 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.

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 UP22 2.1.6 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 - 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'éclairage 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, 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 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 ou ouvertures. Dans ce cas, la construction devra respecter les prospects ci-dessous définis ci-après.

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.

#### 2.1.4.1 - Constructions en recul de toutes les limites séparatives

1. Pour les constructions à usage d'habitation, la distance pour les bâtiments comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales devra respecter la règle  $L=H/3$  avec un minimum de 6 mètres. 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'éclairage premier des pièces principales.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, la distance pour les bâtiments comportant des baies ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales devra respecter la règle  $L=H/3$  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.

La distance, pour les bâtiments 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 m. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.

3. Pour les autres destinations des constructions à édifier, la distance devra respecter la règle  $L=H/5$  avec un minimum de 6 mètres.
4. Pour toutes les constructions et quel que soit leur destination, en cas de pignon ou d'héberge aveugle, une distance minimale de 3 m devra être respectée.

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

#### 2.1.4.2 - Constructions sur les limites séparatives

Les façades exemptes de vue ou ouverture d'une construction peuvent être édifiées en limite séparative

### 2.1.4.3 - Pour l'application du présent article

#### Modalités de calcul

- La distance (L) est comptée perpendiculairement de chaque point de la façade de la construction à la limite séparative.
- Ne sont pas comptés dans le calcul de la distance les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.
- La hauteur (H) est la différence altimétrique entre le chaque point haut de la façade et le point bas de la construction.

#### Définition

- Pièce principale : Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail de manière continue.
- Pièce secondaire : Toute pièce autre que les pièces principales.

### 2.1.5 - Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dès lors que plusieurs constructions non contiguës, existantes ou à créer, implantées sur un même terrain se font vis à vis.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre dès lors que l'une des constructions est une annexe tels que garage, local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.

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

#### 2.1.5.1 - Constructions à usage d'habitation

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

- Les constructions comportant des baies constituant l'éclairage 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'éclairage 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'éclairage premier des pièces principales.
  - Dans le cadre de bâtiments contiguës sur au moins leurs cinq premiers niveaux, le prospect ci-dessus est ramené à 4 mètres.
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
3. Si deux constructions n'ont pas de vues ou ouverture, elles devront :
- Soit s'accoler l'une sur l'autre
  - Soit s'implanter à une distance minimale de 3m l'une de l'autre
4. Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de vue d'un même logement.
5. Pour les constructions annexes de type garage, cabanon, atelier, dépendance, une distance minimale de 3m devra être respectée.

#### 2.1.5.2 - Constructions à usage autre que de l'habitation

1. Jusqu'au 7ème niveau inclus (R+6), les constructions comportant des baies devront observer un recul minimum de 8 mètres, tout en respectant  $L=H/3$ .
2. À 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.
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.
4. Si deux constructions n'ont pas de vue ou ouverture, elles devront :
- Soit respecter une distance de 3 mètres,
  - Soit s'accoler l'une sur l'autre.
5. Pour les constructions annexes de type garage, cabanon, atelier, dépendance et entrepôts de stockage, une distance minimale de 3m devra être respectée

#### 2.1.5.3 - Pour l'application du présent article

##### Modalités de calcul

- La distance (L) est comptée perpendiculairement de chaque point de la façade de la construction, au point le plus proche de la partie de construction en vis-à-vis.
- Ne sont pas comptés dans le calcul de la distance les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.
- La hauteur (H) est la différence altimétrique entre le chaque point haut de la façade et le point bas de la construction.

### Définition

- Pièce principale : Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail de manière continue.
- Pièce secondaire : Toute pièce autre que les pièces principales.

## **2.2 - PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

### **2.2.1 - Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère**

#### *2.2.1.1 - Antennes et pylônes*

- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.
- Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

#### *2.2.1.2 - Locaux annexes et équipements techniques*

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques doivent être limités au strict nécessaire et intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Dans la mesure du possible, l'implantation sur les façades non visibles de l'espace public devra être privilégiée.
- Les orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie sont interdits en saillie de l'espace public.
- Les barbacanes sont interdites, tout comme les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue.
- Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.
- Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux

#### *2.2.1.3 - Clôtures*

- *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 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.

- *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.

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

#### 2.2.1.4 - Passages et vues depuis la rue

- Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages peuvent être prévus à partir de la rue. Ces vues ou passages doivent être réalisés par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,5 mètres.
- En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés, ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

#### 2.2.1.5 - Traitement entre l'espace public et les constructions

- Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise, l'espace compris entre la construction et l'emprise publique doit être traité avec un soin particulier pour participer à la valorisation de l'espace public.

### 2.2.2 - Aspect extérieur des constructions

- Principes généraux pour les constructions nouvelles
- La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes.
- Les façades des constructions donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.
- Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut (retournement de façade, prolongement des joints, fresque murale...).
- Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.
- Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur l'espace public ou collectif.

#### 2.2.2.1 - Couronnement des constructions

- Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en toiture terrasse, ou tout autre forme, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant, le cas échéant, une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.
- Les toitures peuvent être en terrasse ou présenter des pentes :
  - pour les toitures en terrasse, les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante.
  - pour les toitures en pente, les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates en ardoises, en zinc ou tout autre matériau ayant les mêmes aspects.

### 2.2.3 - Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

La zone UP22 n'est concernée par aucune caractéristique architecturale, élément de paysage, site ou secteur à protéger.

### 2.2.4 - Performances énergétiques

- Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.
- Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, et sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.
- Dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain défini en annexe du PLUi, tout programme comportant plus de 15 logements ou 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra privilégier le raccordement audit réseau, sauf contraintes techniques avérées.

### 2.2.5 - Intégration des risques d'inondation et de submersion

En la matière, il conviendra de respecter les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2007 et annexé au présent PLUi.

## 2.3 - **Traitement des espaces non-bâti**

### 2.3.1 - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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.

#### 2.3.1.1 - *Principes généraux et définitions*

Par dérogation aux définitions du glossaire (Chapitre 0 ci-dessus), les définitions suivantes s'appliquent.

#### 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.

### 1.2 Les espaces de pleine terre

La pleine terre se considère à partir de 1,2 mètre 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.

Dans l'ensemble de la zone UP22 :

- 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.

#### *2.3.1.2 - 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.

### 2.1. Règles quantitatives

Pour les parcelles qui ont une surface inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement tel qu'indiqué ci-après.

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

Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>, 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement tel qu'indiqué ci-après.

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

## 2.2 Exceptions

- Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas aux ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure.
- 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 5000m<sup>2</sup>, 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 au 4. du présent article,
  - Le pré chauffage des eaux domestiques.

En dehors de ce périmètre, les règles définies pour l'ensemble de la zone s'appliquent.

### *2.3.1.3 - Obligations en matière de plantations au sol*

## 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 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100m<sup>2</sup>, dont 20 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
- Arbres de moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m<sup>2</sup>, dont 15 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
- Arbres de petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m<sup>2</sup> dont 10 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

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

## 3.2 Règles quantitatives

Pour les parcelles qui ont une surface inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup>, il sera demandé la plantation d'un arbre de petit développement

Pour les parcelles qui ont une surface entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, il sera planté au moins un arbre de moyen développement ou plusieurs de petit développement pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre.

Pour les parcelles qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>, il sera planté au moins un arbre de grand développement ou plusieurs de moyen développement pour 150m<sup>2</sup> de pleine terre.

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

### 3.3 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).

#### *2.3.1.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse*

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

#### 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, et accessible aux usagers de la construction à édifier et devra être facilement utilisable par les personnes à mobilité réduite.
- 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 hauteurs et plus, 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 réfection de l'étanchéité par tranche
- Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sur les constructions ou parties de construction d'une hauteur maximum de 25m.
- Lorsqu'un acrotère ou garde-corps plein dispose d'une hauteur supérieure à 80cm, des bacs devront être installés, à proximité, et plantés avec des plantes tombantes (de type glycines) ou grimpantes afin d'assurer l'habillage dudit acrotère ou garde-corps

#### 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.

#### *2.3.1.5 - 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.

#### *2.3.1.6 - Traitement spécifique des espaces libres situés dans les marges de retrait par rapport à l'alignement*

Unité foncière d'un linéaire de façade inférieur à 25 mètres :

- Les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts comportant une épaisseur minimum de 0,50 mètre de terre végétale.

Unité foncière d'un linéaire de façade égale ou supérieure à 25 mètres

- Les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts. En termes quantitatifs, il sera exigé la plantation d'un arbre à petit ou moyen développement par fraction de 7 mètres de façade de l'immeuble en retrait. L'implantation et la répartition de ces arbres dans la marge pourra toutefois être diversifiée: plantation régulière, regroupement en bosquet, etc.
- Ces arbres devront disposer d'une épaisseur minimum de 1,2 mètres de terre végétale, à compter du niveau naturel du sol.

### 2.3.2 - Continuités écologiques

#### Espaces végétalisés à préserver (EVP)

Par dérogation au paragraphe 3.5.1 de la Partie 1 du règlement du PLUi (document n°4-1), les dispositions ci-dessous s'appliquent dès lors que figure au plan de zonage détaillé un espace végétalisé à préserver (EVP) :

- L'emprise des constructions doit respecter les limites des EVP délimités au document graphique réglementaire. Toutefois, la surface concernée par cet espace n'est pas déduite de la superficie du terrain pour le calcul du coefficient d'emprise au sol des constructions.
- Les Espaces végétalisés à préserver, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent dans la mesure du possible être traités en espaces verts de pleine terre.
- Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces végétalisés à préserver » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les clôtures. Ces dernières font l'objet de dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées.
- Au sein de ces emprises, les seuils d'accès des immeubles pourront être maintenus, entretenus, et évoluer en fonction des besoins.

### 2.3.3 - Règle applicable au réseau de transport du Grand Paris Express

Les dispositions des paragraphes 3.2.1 et 2.3.2 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.

## 2.4 - Stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions définies au présent article.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

### 2.4.1 - Normes obligatoires de stationnement automobile et deux roues motorisées

#### **Pour les constructions destinées à l'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.

#### **Pour les constructions à destination de l'Hébergement hôtelier et touristique**

- 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.

#### **Pour les constructions à destination de commerces et de restauration, 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 prévu.

- 1 place pour une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>
- 2 places pour une surface comprise entre 301 et 1 000 m<sup>2</sup>, plus 1 place accessible aisément à la clientèle par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface entamée
- 3 places pour une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, plus 1 place accessible aisément à la clientèle par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface entamée

Toutes dispositions devront être prises pour que les livraisons ne génèrent aucune gêne pour la circulation publique.

#### **Pour les constructions à destination de bureaux**

- Maximum 1 place pour 90m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

#### **Pour les constructions à destination d'entrepôts ou d'industrie**

- 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Ces exigences s'apprécient à l'échelle de chaque local.

#### **Pour les constructions à destination d'équipements 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.

### **2.4.2 - Changement de destination et réhabilitation**

Pour tout changement de destination ou réhabilitation, à l'exception de celles prévues à l'alinéa suivant, le nombre de places de stationnement nécessaires sera calculé de la manière suivante :

Nombre de places nouvelle catégorie – nombre de places ancienne catégorie
---------------------------------------------------------------------------

= nombre de places demandé.
-----------------------------

Pour les réhabilitations des immeubles à caractère patrimonial important repéré à l'étude patrimoine, il ne sera pas demandé de stationnement.

## 2.4.3 - Modalités de calcul du nombre de places

### 2.4.3.1 - *Dispositions générales*

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que l'application de la norme de stationnement abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### 2.4.3.2 - *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.

## 2.4.4 - Modalités de réalisation

Les stationnements doivent être, de préférence, réalisés en sous-sol ou sous forme de parking silo. Dans tous les cas, l'option retenue doit permettre d'optimiser autant que possible la consommation de surface induite par la réalisation de l'ouvrage.

## 2.4.5 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- - Soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- - Soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération.

## 2.4.6 - Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés

1 place = 1,2 m<sup>2</sup> (dégagement compris)

Il sera réalisé en rez-de-chaussée des locaux couverts, accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité et aménagés pour recevoir des vélos et/ou des poussettes (dispositif d'accroche facilement utilisable). Ces locaux devront avoir une surface minimum de 3m<sup>2</sup>.

Ces locaux pourront se situer sur les espaces de pleine terre à condition que le ruissèlement puisse s'effectuer normalement. Pour les opérations 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 <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.50m <sup>2</sup> pour trois pièces principales et plus
Bureaux	1.5% de la surface de plancher créée
Activités et commerce	À partir de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche entamée de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
Hôtel	1 place par tranche entamée de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements 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 publics et scolaires	Établissements scolaires : 1 place pour 12 élèves Autres équipements publics : 1 place pour 10 employés et stationnement visiteurs

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, GESTION DE L'EAU ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### 3.1 - Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

Non réglementé.

### 3.2 - Conditions de desserte par les voies et réseaux

#### 3.2.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### 3.2.1.1 - *Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

##### Définition d'une voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

##### Règle générale pour la desserte

Les caractéristiques des voies doivent :

- - être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- - permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies nouvelles de desserte doivent faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

##### 3.2.1.2 - *Conditions d'accès aux voies de desserte*

##### Définition

L'accès automobile 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 depuis la voie de desserte définie ci-dessus.

##### Règle générale

##### **Accès automobile :**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les aménagements des accès en sous-sol doivent être réalisés en tenant compte du risque d'inondation.

#### **Accès piétons :**

Les accès piétons aux constructions (halls d'entrée, porches, portails...) doivent être localisés de préférence sur l'espace public de desserte de la construction.

#### **Accès livraisons :**

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation générale.

### **3.2.2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### *3.2.2.1 - Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

#### *3.2.2.2 - Assainissement*

Les réseaux créés doivent être de type séparatif. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- toute précaution doit être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique doivent être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### *3.2.2.3 - Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels doit être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### 3.2.2.4 - Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu récepteur, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- Réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- Maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### Réduire et traiter la pollution par temps de pluie

- Dans le cas d'un rejet dans les réseaux d'assainissement, l'objectif en termes de qualité des eaux de rejet par temps de pluie doit être conforme aux prescriptions des concessionnaires des réseaux.
- Dans le cas d'un rejet en Seine, conformément à la directive cadre européenne sur l'eau de 2000, les rejets par temps de pluie ne doivent pas nuire à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
- À ce titre, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :
  - Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau d'assainissement ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité ;
  - Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts et toute surface imperméabilisée destinée à accueillir une circulation automobile ou une activité génératrice de pollution doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'assainissement ;
  - Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

#### Maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales

- Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.
- Le débit pouvant être rejeté aux réseaux d'assainissement publics ne peut être supérieur à 10 l/s/ha.
- Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation des sols, adaptée aux contraintes du terrain d'assiette de la construction.

- Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions sont réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Les raccordements au réseau public doivent s'effectuer préférentiellement au niveau du terrain naturel afin de rejoindre les réseaux publics superficiels ou les réseaux d'eaux pluviales existants.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels :
  - eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles pour des usages domestiques extérieurs aux constructions : arrosage des espaces verts en dehors des périodes de fréquentation du public,
  - eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles à l'intérieur des bâtiments pour les sanitaires et le lavage des sols.

### 3.2.3 - Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions nouvelles un local destiné aux encombrants ainsi qu'au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures doivent respecter les dispositions du règlement communautaire de la collecte des déchets.

*Pour les constructions à destination d'habitation :*

- les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés au rez-de-chaussée
- ces locaux, devant accueillir les déchets ménagers et les encombrants, devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> puis il sera demandé 1m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.
- lorsque la gestion des déchets ménagers est réalisée par des bornes enterrées, la future opération nécessite au moins un local encombrant. Celui-ci devra avoir une surface minimale de 6m<sup>2</sup>. 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 :

- 3m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50m<sup>2</sup>
- 4m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>
- 6m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100m<sup>2</sup>. Il sera demandé 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

*Pour les constructions à destination autre que de l'habitation et de commerce :*

- les locaux de stockage pourront se situer en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
- ces locaux déchets devront avoir une surface minimale de 4m<sup>2</sup> il sera demandé 1m<sup>2</sup> en plus par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Dès lors qu'un réseau de collecte pneumatique des déchets dessert le site, ces locaux de stockage doivent être adaptés au regard des volumes de déchets pris en charge par ce réseau

### 3.2.4 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

## 3.3 - Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

### Emplacements réservés et localisations

La zone UP22 est concernée par une servitude de création d'équipement en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

### Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLUi (cf. document 5-1 du dossier de PLUi), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

### Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

La zone UP22 n'est concernée par aucun périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.



# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP23

### SAINT-OUEN-SUR-SEINE

### SECTEUR DE LA PORTE DE SAINT-OUEN

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

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS .....</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>99</b>
<b>1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites.....</b>	<b>99</b>
1.1.1 -À l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits : .....	99
<b>1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....</b>	<b>99</b>
1.2.1 -Types d'occupations t d'utilisations du sol soumises à conditions spéciales .....	99
<b>1.3 - Mixité dans l'habitat.....</b>	<b>100</b>
1.3.1 -Dans le secteur UP23b : .....	100
<b>1.4 - Mixité fonctionnelle.....</b>	<b>100</b>
1.4.1 -Dans le secteur UP23b : .....	100
<b>1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières.....</b>	<b>101</b>
<b>1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques .....</b>	<b>101</b>
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS...102</b>	
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises ouvertes à la circulation générale .....</b>	<b>102</b>
2.1.1 -Dans le secteur UP23a .....	102
2.1.2 -Dans le secteur UP23b .....	102
2.1.3 -Dans le secteur UP23c .....	102
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</b>	<b>103</b>
2.2.1 -Dans le secteur UP23a .....	103
2.2.2 -Dans le secteur UP23b .....	104
2.2.3 -Dans le secteur UP23c .....	104
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....</b>	<b>105</b>
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions .....</b>	<b>105</b>
2.4.1 -Dans le secteur UP23a : .....	105
2.4.2 -Dans le secteur UP23b et UP23c : .....	105
<b>2.5 - Hauteur des constructions.....</b>	<b>105</b>
2.5.1 -Installations techniques en toiture.....	105
2.5.2 -Terrains situés à l'angle de deux voies.....	106
2.5.3 -Dans le secteur UP23a .....	106
2.5.4 -Dans le secteur UP23b .....	106
2.5.5 -Dans le secteur UP23c .....	106
<b>2.6 - Majoration du volume constructible .....</b>	<b>107</b>

2.6.1 -Extension des constructions existantes .....	107
2.6.2 -Amélioration du confort des constructions existantes à usage d'habitat collectif .....	107
2.6.3 -Travaux d'isolation thermique des constructions existantes .....	107
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>108</b>
<b>3.1 - Parts minimales des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....</b>	<b>108</b>
3.1.1 -Dans le secteur UP23a .....	108
3.1.2 -Dans le secteur UP23b .....	108
3.1.3 -Dans le secteur UP23c .....	108
<b>3.2 - Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....</b>	<b>108</b>
3.2.1 -Dans les secteurs UP23a et UP23c.....	108
3.2.2 -Dans le secteur UP23b .....	110
3.2.3 -Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation .....	110
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>111</b>
<b>4.1 - Règles en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère .....</b>	<b>111</b>
4.1.1 -Dans le secteur UP23a .....	111
4.1.2 -Dans le secteur UP23b .....	112
4.1.3 -Dans le secteur UP23c .....	112
<b>4.2 - Aspect extérieur des constructions .....</b>	<b>113</b>
4.2.1 -Dans l'ensemble des secteurs .....	113
4.2.2 -Dans le secteur UP23a uniquement .....	114
4.2.3 -Dans le secteur UP23b uniquement .....	115
4.2.4 -Dans le secteur UP23c uniquement .....	116
<b>4.3 - Performances énergétiques.....</b>	<b>117</b>
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>118</b>
<b>5.1 - Déplacements .....</b>	<b>118</b>
<b>5.2 - Stationnement .....</b>	<b>118</b>
<b>CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>119</b>
<b>6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication .....</b>	<b>119</b>
<b>6.2 - Gestion de l'eau et assainissement .....</b>	<b>119</b>
<b>6.3 - Collecte des déchets .....</b>	<b>119</b>

## RAPPEL

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 UP23 correspond à la zone de projets portant sur le secteur Porte de Saint-Ouen à Saint-Ouen.**

**La zone comprend des secteurs auxquels s'appliquent des règles spécifiques :**

- **UP23a** correspondant aux périmètres situés le long de l'avenue Gabriel Péri
- **UP23b** correspondant au périmètre sud, situé le long du boulevard périphérique parisien
- **UP23c** correspondant au périmètre est, situé le long de l'impasse Mousseau

**La zone UP23 est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.**

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

### Accès

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, 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.

### Acrotère

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

### Activité

Sont considérées comme locaux à usage d'activité les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'industrie.

### Affouillement et exhaussement des sols

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R 421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLUi.

### Alignement par rapport aux voies

Limite entre une parcelle privée et une voie ou emprise publique. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment. Les éléments tels que bow-window balcon, oriel..., peuvent être implantés en saillie sur le domaine public, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire. De même, un retrait partiel d'éléments de façade peut être autorisé.

### Amélioration des constructions existantes

Agrandissements de constructions existantes à la date du 17 octobre 2017 sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme nouvelles.

### Annexe

Il s'agit d'un bâtiment accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle ne communique pas avec elle.

Le bâtiment annexe est affecté à une destination complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserves, celliers, ateliers non professionnels...

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

### **Attique**

Étage(s) supérieur(s) d'une construction, construit(s) en retrait. Les étages supérieurs ne peuvent être en surplomb. L'intégration des étages en attique dans le calcul de la hauteur et des prospectifs dépend des cas :

- lorsque l'attique est aligné sur le pignon de la construction, il est pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade sur laquelle s'appuie la règle de prospect défini par le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».
- lorsque l'attique est en retrait du pignon des étages inférieurs de la construction, il n'est pas intégré au calcul de la hauteur de façade, mais est intégré dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Le pignon de l'attique doit par ailleurs respecter une distance de retrait du pignon des étages inférieurs de la construction. Ce retrait est défini dans le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».

### **Baies**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

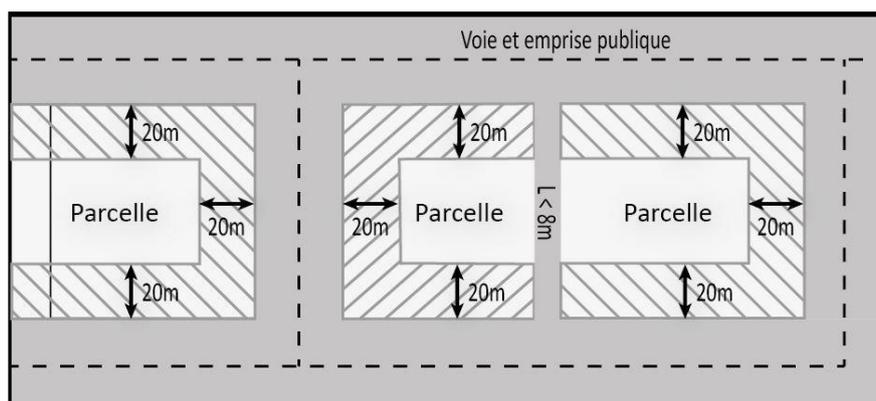
Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à condition que la façade qui accueille l'ouverture ne soit pas implantée en limite séparative ;
- une porte translucide ou opaque ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle fait face à une clôture pleine située sur le terrain d'une hauteur minimum de 2 mètres constituant un écran par rapport au terrain contigu ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.

### **Bande de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de l'alignement sur voirie ou de l'emprise publique. Les bandes principales sont applicables à partir des emprises et des voies ayant une largeur au moins égale à 8 mètres et de la rue Eugène Lumeau, de la rue Gambetta et de la rue Mathieu.

- La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.
- La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale, et en bordure des voies ayant une largeur de moins de 8 mètres.



### **Bâtiment non-contigu**

Deux bâtiments sont considérés comme étant non contigus dès lors qu'il n'existe pas de connexion entre eux.

Les simples artifices tels que passerelles, terrasses, parkings communs ne constitueront pas des connexions.

Les bâtiments annexes ne sont pas pris en compte.

### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé...), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain, y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

### **Changement de destination**

Le changement de destination d'une construction désigne son passage de l'une vers une autre des cinq destinations prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

Le passage d'une sous-destination vers une autre au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi.

### **Conditions d'accès aux voies de desserte**

L'accès automobile 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 depuis la voie de desserte (définie ci-après).

### **Construction**

Bâtiment ou équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage.

### **Commerce et activité de service**

La destination commerce et activité de service comprend au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

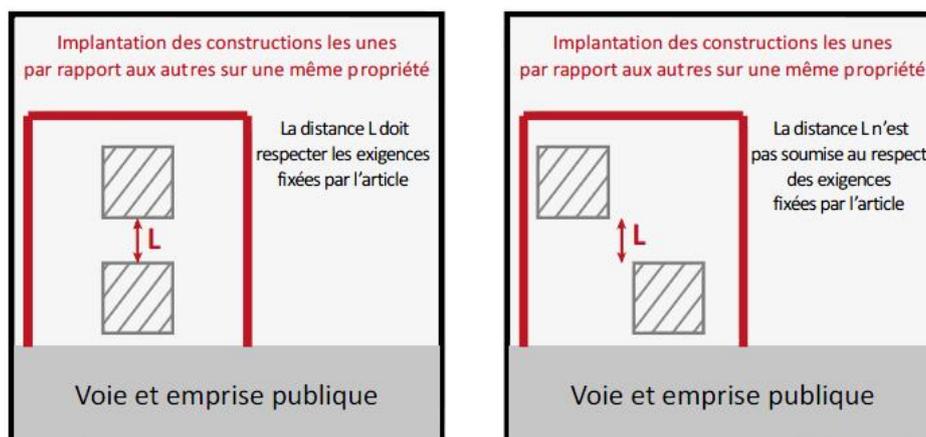
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas.

### **Destination d'une construction**

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).

### **Distance entre deux constructions**

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

### **Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins et les escaliers, ainsi que l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

### **Emprises publiques**

Voiries publiques, places, parcs (à l'exception des jardins publics), cimetières communaux, aires de stationnement public.

### **Équipements techniques**

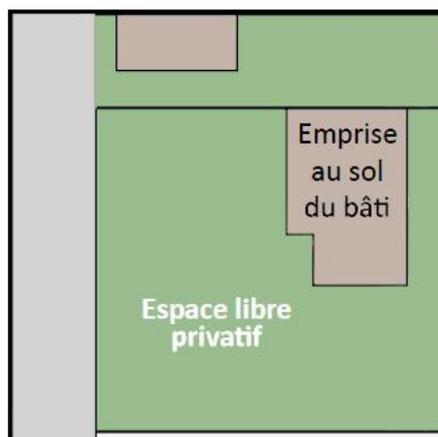
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie et descentes d'eau pluviale doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



### **Espaces végétalisés**

Le règlement de zone impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Les espaces végétalisés (EV) seront constitués par un ou plusieurs des éléments reportés dans le tableau ci-dessous, avec leurs coefficients de biotope correspondant :

(Le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du coefficient permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.)

- Jardin de pleine terre : voir définition « Espace vert de pleine terre » ;
- Jardin sur dalle ou toiture végétalisée : voir définition « Toiture terrasse ».
- Mur végétalisé : un mur ou façade végétalisé, est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation ne prend pas racine au sol mais pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur.
- Clôture végétale : une clôture végétale est constituée d'une haie doublée ou non d'une grille, pouvant être plantée sur un jardin sur dalle ou sur un jardin de pleine terre.

EV =	Jardin en pleine terre	Jardin sur dalle ou toiture végétalisée				Mur végétalisé	Clôture végétale
Epaisseur de terre naturelle	> à 119 cm	> à 80 cm et < ou = à 119 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,25	0,25	0,25

### **Espace vert de pleine terre**

Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque l'épaisseur de la surface végétalisée est égale ou supérieure à 1,20 mètre.

### **Front bâti**

Alignement en limite d'emprise des façades des bâtiments donnant sur l'espace public. Le front bâti est qualifié de « structuré » lorsque les hauteurs de façades donnant sur l'espace public sont homogènes.

### **Grand axe**

Les grands axes font références aux voies de circulation structurantes de la ville, à savoir : boulevard Victor Hugo, boulevard Jean Jaurès, avenue du Capitaine Glarner, avenue Gabriel Péri, rue du Docteur Bauer, rue du Landy, et avenue Michelet.

## Hauteur

Hauteur façade : La hauteur de façade de la construction est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et l'éégout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0,40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'éégout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade.

En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'éégout se mesure au point le plus bas du brisis.

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction correspond à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère.

Faîtage : La hauteur faîtage de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci, acrotères, cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus.

Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.

## Installation classée

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein du règlement de zone.

## Limite d'emprise

Le terme « limite d'emprise » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

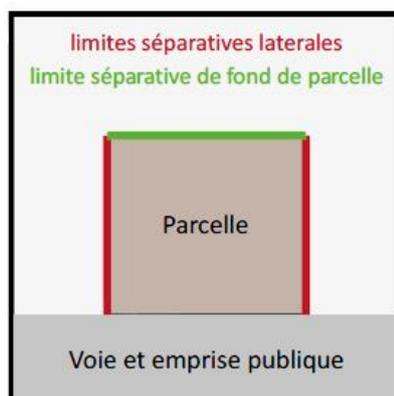
- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie ou place ;
- la limite de la voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant aux plans de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

### Limites séparatives

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudés, constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

- Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudés),
- Limite de fond de parcelle : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



### Linéaire de façade

Le « linéaire de façade » est la longueur totale des façades implantées sur rue.

### Lotissement

Sauf disposition contraire de l'article R442-1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne devra être plus haute que large, et intégrée dans la composition d'ensemble de la toiture.

### Pylône

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

**Retrait**

Le retrait est la distance (L) mesurée horizontalement et perpendiculairement, qui sépare chaque point de la construction de la limite séparative.

Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, et les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

**Surface de plancher**

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La Surface de Plancher est définie aux articles L111-14 et R111-22 du Code de l'urbanisme.

**Terrain**

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Toiture terrasse**

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

**Unité foncière**

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

**Voie de desserte**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Il peut également s'agir de places exclusivement réservées à la circulation piétonne.

**Voies ou impasses relevant des articles 682 du code civil**

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures.

## 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

#### 1.1.1 - À l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

##### 1.1.1.1 - Dans les secteurs UP23a et UP23c :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil ou au stationnement de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, en application des dispositions des articles L511-1 et suivants du code de l'environnement, engendrant un périmètre de protection.

##### 1.1.1.2 - Dans le secteur UP23a :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt et cuisines dédiées à la vente en ligne

##### 1.1.1.3 - Dans le secteur UP23b :

- Les installations classées, au sens des articles L511-1 et suivants du Code de l'environnement, engendrant des périmètres de protection, sont interdites.
- Les constructions à destination d'activités industrielles sont interdites.
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination d'habitation.

##### 1.1.1.4 - Dans le secteur UP23c :

- La destination autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires comprenant les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition et cuisines dédiées à la vente en ligne, si elles sont susceptibles de remettre en cause les caractéristiques fonctionnelles de la zone, et notamment celles engendrant des nuisances olfactives, sonores ou une augmentation de la circulation et des besoins en stationnement.

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

#### 1.2.1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumises à conditions spéciales

##### 1.2.1.1 - Dans le secteur UP23a :

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, dès lors que leur surface de plancher est inférieure à 300m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves.

#### 1.2.1.2 - Dans le secteur UP23b :

Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage, dès lorsqu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain voisin

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, dès lorsqu'elles se situent en rez-de-chaussée de constructions principalement destinées à une autre affectation.

### 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.

#### 1.3.1 - Dans le secteur UP23b :

Les dispositions relatives à la mixité dans l'habitat ne sont pas 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.

Préservation de la diversité commerciale : en bordure des portions de voies repérées au plan de zonage en tant « qu'alignements commerciaux, actifs et actifs non commerciaux », les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination ou de sous-destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Cette disposition doit être mise en œuvre en respectant le tracé effectif des espaces publics, existants ou projetés. Elle s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

Elle ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements collectifs et services publics.

En bordure des portions de voies repérées au plan de zonage en tant « qu'alignements commerciaux, actifs et non commerciaux », la hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,50 mètres dalle à dalle.

#### 1.4.1 - Dans le secteur UP23b :

Les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle ne sont pas 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 ouvertes à la circulation générale

#### 2.1.1 - Dans le secteur UP23a

Les constructions, exception faite des saillies traditionnelles, doivent être prioritairement implantées en limite d'emprise, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors :

- qu'ils ont pour but d'animer et de rythmer les façades des constructions, dans le respect des dispositions du chapitre 4 du présent règlement.
- qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti ;
- qu'ils aient pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public de la voie (création placette, espace vert, ...).

#### 2.1.2 - Dans le secteur UP23b

Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise, soit en retrait de cette dernière. L'implantation des constructions doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur.

#### 2.1.3 - Dans le secteur UP23c

Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise, soit en retrait. Le choix d'implantation doit être déterminé au regard du tracé et du traitement de la voie qui dessert les constructions (de façon piétonne ou non), afin que l'espace collectif et l'espace privé se valorise mutuellement.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Dans le secteur UP23a

#### 2.2.1.1 - Dispositions générales

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans le glossaire, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Une implantation différente de celle prévue ci-après peut être admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé. Cette disposition n'est applicable que dans le cas où les travaux n'ont pas pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.
- Lorsqu'il s'agit de constructions d'intérêt collectif et relevant des services publics, d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
- Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue ou de créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlots paysagers. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres.
- Lorsque le terrain d'assiette de la construction est contigu à la limite d'une zone UH. Dans ce cas, si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne doit pas excéder celle prévue en zone UH, sur une profondeur de 4 mètres comptée parallèlement à la limite séparative.

Les constructions implantées le long de la voie ferrée doivent respecter la Servitude d'Utilité Publique qui s'impose (cf. annexes du PLUi, tome 5-1) et qui dans ce cas tient lieu de limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie de la construction peut être implantée en retrait.

#### 2.2.1.2 - *Dans la bande de constructibilité principale, telle que définie au chapitre 0*

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Dans le secteur UP23a, les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives latérales. En cas de retrait, les dispositions fixées ci-dessous devront être respectées.

#### 2.2.1.3 - *Dans la bande de constructibilité secondaire, telle que définie au chapitre 0*

Les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

#### 2.2.1.4 - *Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle*

Dans la bande de constructibilité principale définie au glossaire, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.

### 2.2.1.5 - Modalités d'implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur H de cette façade diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3 \text{ m}$ ), avec un minimum de 8 mètres.
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L = H / 2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.
- Les vélux implantés à moins d'1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ne pourront être réalisés dans les pans de toiture situés à 8 m au moins de la limite séparative. Cette distance sera comptée à partir du vélux.
- Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas pour les abris vélos.

## 2.2.2 - Dans le secteur UP23b

### 2.2.2.1 - Règle applicable

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives latérales.

Toutefois, au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, dès lors qu'une limite séparative constitue également une limite d'une zone UMD, UMT, UM, UH, UC, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, dès lors que la construction ou partie de construction a une hauteur maximale supérieure à 6 mètres.

### 2.2.2.2 - Modalités d'implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur H de cette façade diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3 \text{ m}$ ), avec un minimum de 8 mètres. Toutefois, le retrait des niveaux ou parties de niveaux en attique d'une construction implantée en limite séparative est au moins égal à 3 mètres par rapport à l'aplomb de la façade au niveau directement inférieur.
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L = H / 2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

## 2.2.3 - Dans le secteur UP23c

### 2.2.3.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

En recherchant une cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

### 2.2.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

En recherchant une cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.

### 2.2.3.3 - Modalités d'implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant une ou plusieurs baies, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Dans le secteur UP23a :

Dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

Dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain situé en bande secondaire.

### 2.4.2 - Dans le secteur UP23b et UP23c :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. L'emprise des constructions doit par ailleurs être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Installations techniques en toiture

Les installations techniques sur toiture sont autorisées dans la limite de 3 mètres supplémentaires, à condition qu'elles soient reculées des façades d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute de chaque installation, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion architecturale. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, de chaque zone.

Les garde-corps de toiture ne sont pas comptabilisés dans l'application de la règle de hauteur

### 2.5.2 - Terrains situés à l'angle de deux voies

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, et lorsque le règlement spécifique d'une zone encadre la hauteur maximale des constructions par une règle de prospect, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

Pour un bâtiment situé à l'angle de deux voies, et afin d'assurer le traitement architectural de cet angle, seront autorisés en dépassement de 3,50 mètres maximum de la hauteur plafond, les dômes, coupoles, émergences, belvédères et petits volumes de couronnement accessibles assurant un rehaussement visuel décoratif. Ces structures en dépassement seront limitées à cet angle. Pour les constructions destinées au bureau, ce rehaussement ne devra pas être créateur de surface de plancher (SDP).

### 2.5.3 - Dans le secteur UP23a

La hauteur des façades est limitée à 25 mètres et la hauteur maximale des constructions est limitée à 28 mètres.

Toutefois, la hauteur des façades et la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans le triangle formé par l'avenue Gabriel Péri, la rue des Buttes Montmartre et la rue du docteur Babinski.

En outre, la hauteur des constructions doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur de la porte de Saint-Ouen.

Le nombre de niveaux doit également être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur de la porte de Saint-Ouen.

### 2.5.4 - Dans le secteur UP23b

La hauteur maximale des constructions, y compris les édicules techniques implantés en toiture, est limitée à 32 mètres et à 8 niveaux (R+7). Toutefois, le long d'une partie de la rue La Fontaine, sur une profondeur minimale de 15 mètres, indiquée aux plans de zonage (limite de hauteur des constructions), la hauteur des constructions est limitée à 25 mètres et le nombre de niveaux à 6 (R+5).

### 2.5.5 - Dans le secteur UP23c

La hauteur des façades des constructions est limitée à 12 mètres. La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres.

## 2.6 - Majoration du volume constructible

### 2.6.1 - Extension des constructions existantes

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celui fixé dans le règlement de chaque zone, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à :

20 m<sup>2</sup> pour une construction à destination d'habitation ;

10% de la surface du terrain dans la limite de 100 m<sup>2</sup> pour une construction ayant une autre destination que l'habitation.

Toutefois, le dépassement du coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

### 2.6.2 - Amélioration du confort des constructions existantes à usage d'habitat collectif

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du 17 octobre 2017 dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

### 2.6.3 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, et sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

### 3.1 - Parts minimales des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### 3.1.1 - Dans le secteur UP23a

##### 3.1.1.1 - *Dans la bande de constructibilité principale*

Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées à 75%. Cette disposition peut ne pas s'appliquer dès lors que ces toitures accueillent l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

##### 3.1.1.2 - *Dans la bande de constructibilité secondaire*

% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés	30 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre	50 %

#### 3.1.2 - Dans le secteur UP23b

Non réglementé.

#### 3.1.3 - Dans le secteur UP23c

Non réglementé.

Toutefois, toute toiture terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> doit être traitée en toiture végétalisée pour 60 % au moins de leur superficie.

### 3.2 - Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

#### 3.2.1 - Dans les secteurs UP23a et UP23c

##### 3.2.1.1 - *Principes généraux*

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de rétractation des sols argileux ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

Dans l'ensemble de la zone UP23 :

- 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.

### 3.2.1.2 - Plantations

Les espaces verts de pleine terre comporteront, en fonction de leur superficie et de leur configuration, les plantations suivantes :

Pour une surface égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> :

- 2 arbres par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> ;
- ou 5m<sup>2</sup> de massif arbustif par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Pour une surface comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> :

- 1 arbre,
- ou 2,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.

Pour une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> :

- 1 arbre,
- ou 1,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

### 3.2.1.3 - *Traitement spécifique des espaces libres situés dans les marges de retrait par rapport à l'alignement*

- Unité foncière d'un linéaire de façade inférieur à 25 mètres : les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts comportant une épaisseur minimum de 0,50 mètre de terre végétale.
- Unité foncière d'un linéaire de façade égale ou supérieure à 25 mètres : les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts. En termes quantitatifs, il sera exigé la plantation d'un arbre à petit ou moyen développement par fraction de 7 mètres de façade de l'immeuble en retrait. L'implantation et la répartition de ces arbres dans la marge pourra toutefois être diversifiée : plantation régulière, regroupement en bosquet, etc. Ces arbres devront disposer d'une épaisseur minimum de 1,2 mètre de terre végétale, à compter du niveau naturel du sol.

### 3.2.1.4 - *Plantation des aires de stationnement*

Pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes et d'arbres à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

Pour des parcs de stationnement supérieurs à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

Des dispositions différentes pourront être proposées par le pétitionnaire pour les aires de stationnement aménagées sur une toiture-terrasse.

## 3.2.2 - Dans le secteur UP23b

Non réglementé.

## 3.2.3 - 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).

## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### 4.1 - Règles en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

#### 4.1.1 - Dans le secteur UP23a

##### 4.1.1.1 - *Antennes et pylônes*

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

##### 4.1.1.2 - *Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques doivent être limités au strict nécessaire et intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Dans la mesure du possible, l'implantation sur les façades non visibles de l'espace public devra être privilégiée.

Les orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie sont interdits en saillie de l'espace public.

Les barbacanes sont interdites, tout comme les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux

##### 4.1.1.3 - *Clôtures*

La conception des clôtures le long de la voie dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés doit tenir compte en priorité de la valorisation de l'espace public. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse.

L'occultation des clôtures situées en limite d'emprise, à l'aide de dispositifs qualitatifs, ne sera autorisée qu'au droit des logements. Le reste de la clôture devra permettre le maintien de transparences visuelles, ou faire l'objet d'un traitement végétal qui participe à l'animation de la rue.

Les clôtures situées dans un espace d'intérêt paysager repéré aux plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être ajourées sur la moitié de leur hauteur au moins.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres.

##### 4.1.1.4 - *Passages et vues depuis la rue*

Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages peuvent être prévus à partir de la rue. Ces vues ou passages doivent être réalisés par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,5 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés, ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

#### 4.1.1.5 - *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Dans le cas de constructions implantées en limite d'emprise de l'espace public : leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux doivent participer à l'ordonnancement des constructions par rapport à l'emprise.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise : l'espace compris entre la construction et l'emprise publique doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public.

Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de l'emprise publique. Toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

Dans le cas où cet espace est clos, la clôture doit être conçue dans le choix des matériaux et sa hauteur pour participer à l'animation du front urbain, dans le respect des dispositions du paragraphe sur les clôtures ci-dessus.

### 4.1.2 - Dans le secteur UP23b

#### 4.1.2.1 - *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise, l'espace compris entre la construction et l'emprise publique doit être traité avec un soin particulier pour participer à la valorisation de l'espace public.

#### 4.1.2.2 - *Clôtures*

La conception des clôtures le long de la voie dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés doit tenir compte en priorité de la valorisation de l'espace public. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse.

Les clôtures situées dans un espace d'intérêt paysager repéré aux plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou en limite d'une zone N, doivent être ajourées sur la moitié de leur hauteur au moins.

En secteur UP23b, les clôtures situées le long d'espaces libres doivent être ajourées de façon à conserver des vues depuis l'espace public.

### 4.1.3 - Dans le secteur UP23c

#### 4.1.3.1 - *Antennes et pylônes*

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

#### 4.1.3.2 - *Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques doivent être limités au strict nécessaire et intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Dans la mesure du possible, l'implantation sur les façades non visibles de l'espace public devra être privilégiée.

Les orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie sont interdits en saillie de l'espace public.

Les barbacanes sont interdites, tout comme les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux

#### 4.1.3.3 - Clôtures

La conception des clôtures le long de la voie dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés doit tenir compte en priorité de la valorisation de l'espace public. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse.

L'occultation des clôtures situées en limite d'emprise, à l'aide de dispositifs qualitatifs, ne sera autorisée qu'au droit des logements. Le reste de la clôture devra permettre le maintien de transparences visuelles, ou faire l'objet d'un traitement végétal qui participe à l'animation de la rue.

Les clôtures situées dans un espace d'intérêt paysager repéré aux plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être ajourées sur la moitié de leur hauteur au moins.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres.

#### 4.1.3.4 - Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise, l'espace compris entre la construction et l'emprise publique doit être traité en harmonie avec l'ambiance générale de la rue.

## 4.2 - Aspect extérieur des constructions

### 4.2.1 - Dans l'ensemble des secteurs

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec, d'une part, la nature de la construction, et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

Le ravalement vise à la fois le bon état et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant. Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction

## 4.2.2 - Dans le secteur UP23a uniquement

### 4.2.2.1 - *Principes généraux pour des constructions nouvelles*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir de :

- variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements ;
- variations de l'implantation d'une partie de la construction par rapport à l'alignement en créant des retraits partiels.

Le cas échéant, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaing, béton, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut (retournement de façade, prolongement des joints, fresque murale...)

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Le niveau en attique doit être en retrait, par rapport au plan vertical de la façade sur voie. Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leur dimension doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### 4.2.2.2 - *Couronnement des constructions*

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant, le cas échéant, une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, installations nécessaires à l'entretien des parties vitrées de la façade et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent :

- être en retrait par rapport au plan vertical de la façade ;
- être traités de façon à être peu visible depuis les emprises publiques ;
- être incorporés en majorité, en cas de toiture en pente, dans le volume de la toiture.

Ceci vaut en particulier pour les terrasses et toitures surplombées par des baies et des balcons.

Les lucarnes sont admises dès lors qu'elles s'inscrivent dans une composition d'ensemble. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures peuvent être en terrasse, présenter des pentes ou toute autre forme.

#### 4.2.2.3 - *Façades commerciales et rez-de-chaussée commercial*

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;

Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

La hauteur minimale du rez-de-chaussée, mesurée entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui du premier niveau, est fixée à 4 mètres. Cette obligation s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

### 4.2.3 - Dans le secteur UP23b uniquement

#### 4.2.3.1 - *Principes généraux pour les constructions nouvelles*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

Les façades des constructions donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. et être traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut (retournement de façade, prolongement des joints, fresque murale...).

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur l'espace public ou collectif.

#### 4.2.3.2 - *Le couronnement des constructions*

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique, en toiture terrasse, ou tout autre forme, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Dans le cas de toitures terrasse, il est préconisé qu'une partie de leur superficie soit végétalisée.

#### 4.2.4 - Dans le secteur UP23c uniquement

##### 4.2.4.1 - Dispositions générales pour les constructions nouvelles

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Les façades des constructions donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut (retournement de façade, prolongement des joints, fresque murale...)

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

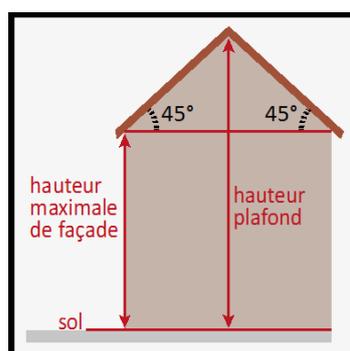
Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade. À ce titre, leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

##### 4.2.4.2 - Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant, le cas échéant, une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

Les toitures peuvent être en terrasse, présenter des pentes ou toute autre forme.

En cas de toiture en pente, le ou les plans inclinés devront correspondre à une inclinaison comprise entre 25° et 45°, dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.



Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates en ardoises, en zinc ou tout autre matériau ayant les mêmes aspects.

### 4.3 - Performances énergétiques

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain (annexe n° 5-2-6 du PLUi), tout programme comportant plus de 15 logements ou 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra privilégier le raccordement audit réseau, sauf contraintes techniques avérées.

## **CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT**

### **5.1 - Déplacements**

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

### **5.2 - Stationnement**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (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 de l'eau 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).

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP24

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

SECTEUR DES DOCKS

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

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS .....</b>	<b>125</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>134</b>
<b>1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites .....</b>	<b>134</b>
1.1.1 -Les usages et occupations des sols interdits .....	134
<b>1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....</b>	<b>134</b>
1.2.1 -Les usages des sols et destinations autorisées sous conditions .....	134
<b>1.3 - Mixité dans l'habitat.....</b>	<b>136</b>
<b>1.4 - Mixité fonctionnelle.....</b>	<b>136</b>
<b>1.5 - Servitudes d'urbanismes particulières.....</b>	<b>136</b>
<b>1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques.....</b>	<b>136</b>
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS...137</b>	
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale.....</b>	<b>137</b>
2.1.1 -Champ d'application.....	137
2.1.2 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9.....	137
2.1.3 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	138
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</b>	<b>140</b>
2.2.1 -Champ d'application.....	140
2.2.2 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9.....	140
2.2.3 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	141
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....</b>	<b>142</b>
2.3.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9.....	142
2.3.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	144
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions .....</b>	<b>145</b>
2.4.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9.....	145
2.4.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	145
<b>2.5 - Hauteur des constructions.....</b>	<b>146</b>
2.5.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9.....	146
2.5.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	146
<b>2.6 - Majoration du volume constructible .....</b>	<b>148</b>
2.6.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9.....	148
2.6.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	148
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>149</b>

<b>3.1 - Parts minimales des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ou des espaces verts de pleine terre.....</b>	<b>149</b>
3.1.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-7 et dans le secteur UP24-9 .....	149
3.1.2 -Dans le secteur UP24-8 .....	150
3.1.3 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	153
<b>3.2 - Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....</b>	<b>155</b>
3.2.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 .....	155
3.2.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	156
3.2.3 -Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation .....	157
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>158</b>
<b>4.1 - Aspect extérieur des constructions .....</b>	<b>158</b>
4.1.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 .....	158
4.1.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	158
<b>4.2 - Performances énergétiques.....</b>	<b>160</b>
4.2.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 .....	160
4.2.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	161
<b>4.3 - Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère .....</b>	<b>161</b>
4.3.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 .....	161
4.3.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	161
<b>4.4 - Prise en compte des risques d'inondation.....</b>	<b>163</b>
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>164</b>
<b>5.1 - Déplacements .....</b>	<b>164</b>
5.1.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 .....	164
5.1.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	164
<b>5.2 - Stationnement .....</b>	<b>165</b>
5.2.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 .....	165
5.2.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e .....	168
<b>CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>173</b>
<b>6.1 - Desserte par les réseaux.....</b>	<b>173</b>
6.1.1 -Eau potable .....	173
6.1.2 -Infrastructures et réseaux de communication électroniques .....	173
<b>6.2 - Assainissement.....</b>	<b>173</b>
6.2.1 -Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement.....	173
6.2.2 -Gestion des eaux usées .....	174
6.2.3 -Gestion des eaux pluviales .....	174
<b>6.3 - Collecte des déchets .....</b>	<b>175</b>
6.3.1 -Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 .....	175

---

6.3.2 -Dans les secteurs UP24a à UP24e ..... 176

## 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 UP24 correspond à la zone de projets portant sur le secteur des Docks à Saint-Ouen.**

**Elle est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.**

**La zone comprend 13 secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques :**

- 8 secteurs correspondant à des secteurs ou îlots mixtes dont l'aménagement et la morphologie font l'objet d'orientations spécifiques incluses dans l'OAP du secteur des Docks : UP24-1, UP24-2, UP24-4, UP24-5, UP24-6, UP24-7, UP24-8 et UP24-9 ;
- 4 secteurs dédiés à l'activité économique, l'objectif étant de pérenniser les activités en place et/ou de permettre leur évolution :
  - UP24a, à vocation économique généraliste ;
  - UP24b, favorisant l'implantation de programmes de bureaux ;
  - UP24c, destiné à prendre en compte les nuisances du SYCTOM, et à permettre son évolution ;
  - UP24d, destiné à assurer la transition avec les autres secteurs du projet d'aménagement.
- 1 secteur UP24e, destiné à renforcer le tissu urbain dense à proximité du boulevard Victor Hugo par une densification maîtrisée, tout en veillant à la qualité des formes urbaines.

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS

### **Accès**

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, 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.

### **Acrotère**

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

### **Activité**

Sont considérés comme locaux à usage d'activité les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'industrie.

### **Affouillement et exhaussement des sols**

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R 421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLUi.

### **Alignement par rapport aux voies**

Limite entre une parcelle privée et une voie ou emprise publique. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment et ne concerne pas les ouvrages privés en infrastructure. Les éléments tels que bow-window balcon, oriel..., peuvent être implantés en saillie sur le domaine public, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire. De même, un retrait partiel d'éléments de façade peut être autorisé.

### **Amélioration des constructions existantes**

Agrandissements de constructions existantes à la date du 17 octobre 2017 sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme nouvelles.

### **Annexe**

Il s'agit d'un bâtiment accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle ne communique pas avec elle.

Le bâtiment annexe est affecté à une destination complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserves, celliers, ateliers non professionnels...

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

### **Attique**

Étage(s) supérieur(s) d'une construction, construit(s) en retrait. Les étages supérieurs ne peuvent être en surplomb. L'intégration des étages en attique dans le calcul de la hauteur et des prospects dépend des cas :

- lorsque l'attique est aligné sur le pignon de la construction, il est pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade sur laquelle s'appuie la règle de prospect défini par le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».
- lorsque l'attique est en retrait du pignon des étages inférieurs de la construction, il n'est pas intégré au calcul de la hauteur de façade, mais est intégré dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Le pignon de l'attique doit par ailleurs respecter une distance de retrait du pignon des étages inférieurs de la construction. Ce retrait est défini dans le paragraphe « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».

### **Baies**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

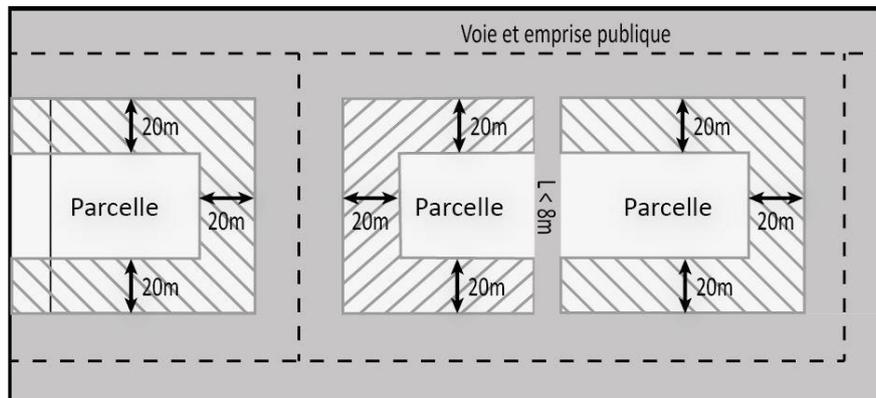
Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à condition que la façade qui accueille l'ouverture ne soit pas implantée en limite séparative ;
- une porte translucide ou opaque ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle fait face à une clôture pleine située sur le terrain d'une hauteur minimum de 2 mètres constituant un écran par rapport au terrain contigu
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;

### **Bande de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de l'alignement sur voirie ou de l'emprise publique. Les bandes principales sont applicables à partir des emprises et des voies ayant une largeur au moins égale à 8 mètres et de la rue Eugène Lumeau, de la rue Gambetta et de la rue Mathieu.

- La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.
- La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale, et en bordure des voies ayant une largeur de moins de 8 mètres.



### **Bâtiment non-contigu**

Deux bâtiments sont considérés comme étant non contigus dès lors qu'il n'existe pas de connexion entre eux.

Les simples artifices tels que passerelles, terrasses, parkings communs ne constitueront pas des connexions.

Les bâtiments annexes ne sont pas pris en compte.

### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé...), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain, y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

### **Changement de destination**

Le changement de destination d'une construction désigne son passage de l'une vers une autre des cinq destinations prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

Le passage d'une sous-destination vers une autre au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi.

### Conditions d'accès aux voies de desserte

L'accès automobile 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 depuis la voie de desserte (définie ci-après).

### Construction

Bâtiment ou équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage.

### Commerce et activité de service

La destination commerce et activité de service comprend au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas.

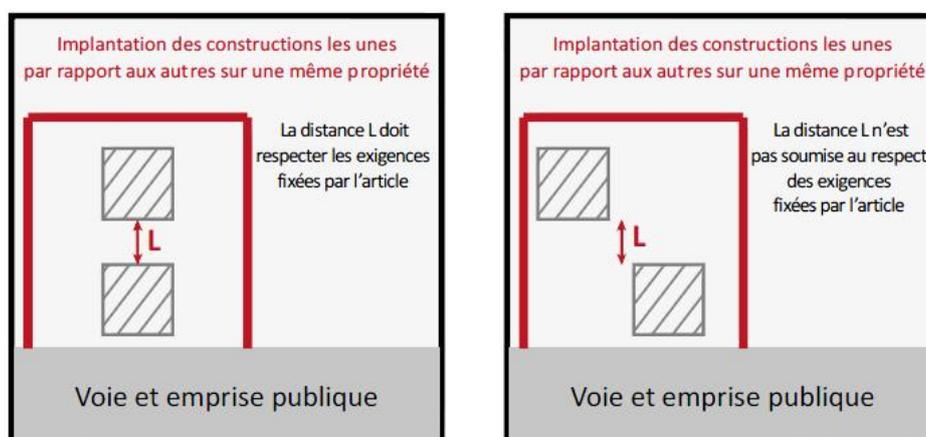
### Destination d'une construction

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

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).

### Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

### **Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. En cas d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté, permis groupé), le coefficient est calculé sur l'ensemble du terrain y compris les espaces destinés à la voirie et espaces verts.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 : les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 1,20 mètre à compter du sol avant travaux, dès lors que leur couverture fait l'objet d'un traitement végétal.
- Dans les secteurs UP24a à UP24e, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins et les escaliers, ainsi que l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

### **Emprises publiques**

Voiries publiques, places, parcs (à l'exception des jardins publics), cimetières communaux, aires de stationnement public.

### **Équipements techniques**

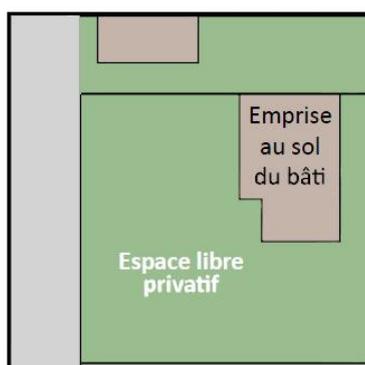
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie et descentes d'eau pluviale doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



### **Espaces végétalisés**

Le règlement de zone impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Les espaces végétalisés (EV) seront constitués par un ou plusieurs des éléments reportés dans le tableau ci-dessous, avec leurs coefficients de biotope correspondant :

(Le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du coefficient permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.)

- Jardin de pleine terre : voir définition « Espace vert de pleine terre » ;
- Jardin sur dalle ou toiture végétalisée : voir définition « Toiture terrasse ».
- Mur végétalisé : un mur ou façade végétalisé, est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation ne prend pas racine au sol mais pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur.
- Clôture végétale : une clôture végétale est constituée d'une haie doublée ou non d'une grille, pouvant être plantée sur un jardin sur dalle ou sur un jardin de pleine terre.

EV =	Jardin en pleine terre	Jardin sur dalle ou toiture végétalisée				Mur végétalisé	Clôture végétale
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm et < ou = à 119 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,25	0,25	0,25

### **Espace vert de 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.

### **Front bâti**

Alignement en limite d'emprise des façades des bâtiments donnant sur l'espace public. Le front bâti est qualifié de « structuré » lorsque les hauteurs de façades donnant sur l'espace public sont homogènes.

### **Hauteur**

Hauteur façade : La hauteur de façade de la construction est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0,40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade.

En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction correspond à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère.

Faîtage : La hauteur faîtage de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci, acrotères, cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus.

Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.

### **Installation classée**

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein du règlement de zone.

### **Limite d'emprise**

Le terme « limite d'emprise » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie ou place ;
- la limite de la voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant aux plans de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

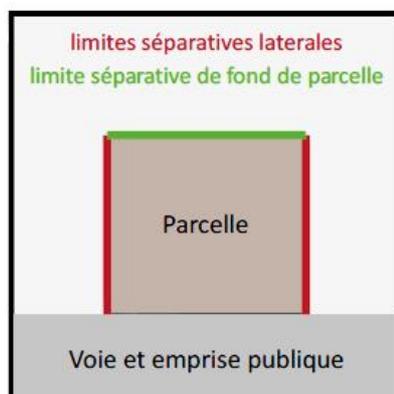
### **Limites séparatives**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

### **Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :**

Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudes),

Limite de fond de parcelle : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



### **Linéaire de façade**

Le "linéaire de façade" est la longueur totale des façades implantées sur rue.

### **Lucarne**

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne devra être plus haute que large, et intégrée dans la composition d'ensemble de la toiture.

### **Pylône**

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

### **Retrait**

Le retrait est la distance (L) mesurée horizontalement et perpendiculairement, qui sépare chaque point de la construction de la limite séparative.

Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, et les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

### **Surface de plancher**

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La Surface de Plancher est définie aux articles L111-14 et R111-22 du Code de l'urbanisme.

### **Terrain**

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **Toiture terrasse**

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

### **Unité foncière**

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

### **Voie de desserte**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Il peut également s'agir de places exclusivement réservées à la circulation piétonne.

### **Voies ou impasses relevant des articles 682 du code civil**

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures.

## 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

#### 1.1.1 - Les usages et occupations des sols interdits

##### 1.1.1.1 - *Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 :*

- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- À l'exception du secteur UP24-8, les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement, engendrant un périmètre de protection. Cette disposition n'interdit pas l'évolution des ICPE existantes en secteur UP24-5.

##### 1.1.1.2 - *Dans les secteurs UP24a à UP24e :*

- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, en application des dispositions des articles L511-1 et suivants du code de l'environnement, engendrant un périmètre de protection.
- Dans les secteurs **UP24a**, **UP24b**, **UP24c**, **UP24d** : Pour les constructions destinées à l'Habitation, les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont interdites, à l'exception de celles indiquées au paragraphe 1.2.1 - ci-dessous.
- Dans le secteur **UP24e** : Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

Dans le secteur **UP24e** : Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt.

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

#### 1.2.1 - Les usages des sols et destinations autorisées sous conditions

##### Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'activités de services, et les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, à l'exception de la sous-destination entrepôt, dès lors qu'ils sont conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. À ce titre, toute nuisance doit être traitée en privilégiant leur réduction à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, des composantes de l'environnement dans lequel la construction est implantée et d'autre part, de la nature et de l'importance de la nuisance :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation ;
- les nuisances olfactives supposent un traitement avant d'être évacuées ;
- les émissions de poussières et de fumées, doivent être collectées, traitées et rejetées de façon adaptée ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur la voie d'accès.
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt, dès lors qu'elle est liée à une autre activité autorisée et exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain voisin.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation et la gestion de l'activité ferroviaire dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le site considéré.

#### 1.2.1.1 - Dans les secteurs UP24a à UP24e :

- Les constructions ou installations à destination :
- des exploitations agricoles et forestières (sauf dans le secteur UP24e),
  - du commerce et activités de service,
  - des équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - des autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire (à l'exception, dans le secteur UP24e, des sous-destinations industrie et entrepôt),
 Sont conditionnés à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le milieu environnant, et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulation des poids lourds) ;
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation et la gestion de l'activité ferroviaire doivent faire l'objet de dispositions permettant leur insertion dans le site considéré ;
- La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui n'engendrent pas un périmètre de protection sont autorisées, à condition d'être compatible avec l'habitat (ce qui n'est pas le cas des ferrailleurs, casses automobiles, récupérateurs de métaux...) et que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance, livraison, bruit, etc. - incendie, explosion, etc.), et dans le respect par ailleurs des dispositions légales en vigueur.
- Les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisées, à condition que leur implantation fasse l'objet d'une réflexion en matière d'insertion urbaine.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone.
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- Dans les secteurs **UP24a**, **UP24b**, **UP24c** et **UP24d**, les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.

### **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'urbanismes 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 aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

#### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long :

- des emprises publiques (places, parcs et aires de stationnement public) ;
- des voies ouvertes à la circulation générale ;
- de la Seine.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée au paragraphe Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

#### 2.1.2 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

##### 2.1.2.1 - *Dispositions générales*

Les constructions ou parties de constructions peuvent être édifiées en limite d'emprise et/ou en recul par rapport à cette dernière.

En cas de recul, ce dernier doit être de 2 mètres minimum à rez-de-chaussée. Un recul différent peut être admis au droit des angles et des accès. À partir du premier étage, le recul n'est pas réglementé.

Toutefois, les porte-à-faux sont à éviter ou doivent être mesurés.

Pour les constructions à destination de bureaux, le recul n'est pas réglementé.

##### 2.1.2.2 - *Implantation des constructions le long du parc*

En limite du parc (limite de la zone N), les constructions peuvent être édifiées soit en limite d'emprise, soit en recul de cette dernière.

Implantation des constructions le long de la Seine

En bordure de Seine, les constructions, à l'exception de celles prévues par le règlement du plan de prévention des risques, doivent être implantées à 30 mètres minimum de la limite de zone N.

### 2.1.2.3 - Gestion des saillies

Les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, brises soleil en surplomb du domaine public communautaire ne peuvent excéder :

- 20 cm de profondeur pour celles situées entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 4,50 mètres ;
- 1,50 mètre de profondeur pour celles situées au-dessus d'une hauteur de 4,50 mètres.

Les saillies doivent être en harmonie avec la composition générale de la façade. Les saillies en surplomb du domaine public départemental doivent respecter le règlement départemental de voirie.

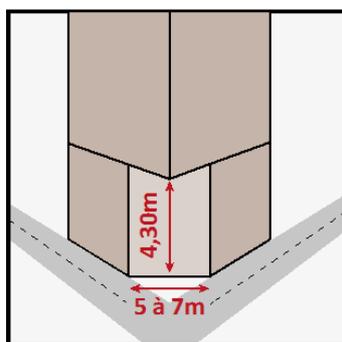
Des parties de construction, des passerelles reliant deux constructions peuvent être créées au-dessus des « voies tertiaires » et des voies secondaires, telles qu'elles sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur, dès lors que la partie de la construction concernée se situe au moins à 5,00 mètres au-dessus du niveau de la voie.

En sous-secteur UP24-1 uniquement, des marquises d'une profondeur maximale de 2,5 mètres pourront être autorisées en fonction de leur intégration dans le paysage urbain.

## 2.1.3 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

### 2.1.3.1 - Dispositions communes

À l'angle de deux voies, et pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions pourra respecter, sur une hauteur de 4,30 mètres, un pan coupé symétrique d'une longueur comprise entre 5 mètres et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux limites d'emprise des voies.



- Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénature, en surplomb du domaine public communautaire, ne peuvent excéder :
  - 20 centimètres de profondeur pour celles situées entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 3,50 mètres ;
  - 80 centimètres de profondeur pour celles situées au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres.
- La longueur totale des volumes construits en encorbellement sur l'alignement ne peut excéder 50% du linéaire de façade sur rue.
- Les saillies en surplomb du domaine public départemental doivent respecter le règlement départemental de voirie (cf. annexes du PLUi).
- Les saillies en surplomb du domaine public de la ville de Paris (rue Fructidor, rue Toulouse Lautrec, rue du Docteur Babinski, rue Jean-Henri Fabre, rue du Professeur Gosset) doivent respecter le règlement de voirie de la ville de Paris.
- En cas d'implantation en retrait, les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures sont autorisées en surplomb dans la marge de recul, à condition de ne pas excéder :

- 20 centimètres de profondeur pour celles situées entre le niveau du sol et une hauteur de 3,50 mètres ;
- 80 centimètres de profondeur pour celles situées au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres.
- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés en surplomb du domaine public communautaire et, en cas d'implantation en retrait, dans la marge de recul, à condition de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :
  - Les matériaux d'isolation ne pourront dépasser 20 centimètres de profondeur ;
  - Les matériaux d'isolation ne pourront aboutir à un débord sur le domaine public communautaire, pour les parties d'édifice compris entre le niveau de l'emprise publique et une hauteur de 3,50 mètres.
- En bordure des portions de voies figurant au plan de zonage sous la légende « Linéaire commercial », « Linéaire actif » ou « Linéaire actif non commercial », les constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement des voies existantes ou projetées.
- Une implantation autre que celle fixée dans le règlement de chaque zone est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
  - Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti cohérent fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique réglementaire, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante ;
  - Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
  - Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
  - Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.
  - Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, des ruptures d'alignement sont imposées, afin d'éviter une monotonie du front de rue.

#### 2.1.3.2 - Dans les secteurs UP24a, UP24, UP24c, UP24d

Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise, soit en recul de cette dernière.

En cas de recul, ce dernier sera d'au moins 3 mètres, sauf :

- en secteur UP24c, où le retrait minimum est de 2,5 mètres ;
- en secteur UP24d, où le retrait minimum n'est pas réglementé ;

En secteur UP24d, et pour les constructions à destination d'habitation uniquement, les constructions peuvent être édifiées soit en limite d'emprise, soit en recul de cette dernière. En cas de retrait, ce dernier sera d'au moins 2 mètres.

Si la voie ou l'emprise considérée a une largeur inférieure à 8 mètres, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'axe de l'emprise, à compter du nu de la façade.

### 2.1.3.3 - Dans le secteur UP24e

En-dehors des règles spécifiques aux « Linéaires commerciaux », « linéaires actifs » et « linéaires actifs non commerciaux » pouvant figurer au plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. En cas de recul, ce dernier sera d'au moins 3 mètres.

Par ailleurs, cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation.

Les parties de façade des constructions accueillant des logements en rez-de-chaussée doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement, sur toute la hauteur de la façade du bâtiment.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application des règles prévues à la section 2.1 ci-dessus.

### 2.2.2 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

#### 2.2.2.1 - Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, l'implantation des constructions doit respecter les règles fixées ci-dessous.

#### 2.2.2.2 - *Implantation des constructions le long de la voie ferrée*

Les constructions implantées le long de la voie ferrée doivent respecter la servitude d'utilité publique qui s'impose et qui dans ce cas tient lieu de limite séparative.

#### 2.2.2.3 - *Modalités d'implantation en retrait*

Dans tous les secteurs, à l'exception du secteur UP24-9 : Le retrait des constructions ou parties de construction par rapport à la limite séparative doit être au moins égal au cinquième de la hauteur de chaque point de la construction ( $L=H/5$ ), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UP24-9 : Le retrait des constructions ou parties de construction par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à 2 mètres.

#### 2.2.2.4 - *Dispositions particulières*

Un retrait moindre de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

Lorsqu'une servitude de cours commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, est instituée.

Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

## 2.2.3 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

### 2.2.3.1 - *Dispositions communes*

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans le Chapitre 0 du présent règlement, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé. Cette disposition n'est applicable que dans le cas où les travaux n'ont pas pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.
- Lorsqu'il s'agit de constructions d'intérêt collectif et relevant des services publics, d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
- Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue ou de créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlots paysagers. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres.
- Pour toutes les zones, à l'exception de la zone UC : lorsque le terrain d'assiette de la construction est contigu à la limite d'une zone UC. Dans ce cas, si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne doit pas excéder celle prévue en zone UC, sur une profondeur de 4 mètres comptée parallèlement à la limite séparative.

Les constructions implantées le long de la voie ferrée doivent respecter la Servitude d'Utilité Publique qui s'impose (cf. tome 5-1 des annexes du PLUi) et qui dans ce cas tient lieu de limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie de la construction peut être implantée en retrait.

### 2.2.3.2 - *Amélioration du confort de l'habitat collectif existant*

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date du 17 octobre 2017, une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone pourra être admise en cas de création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

### 2.2.3.3 - *Prise en compte des attiques*

Lorsque l'attique est aligné sur le pignon de la construction, il est pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade sur laquelle s'appuie la règle de prospect défini par le paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de chaque zone.

Lorsque l'attique est en retrait du pignon des étages inférieurs de la construction, il n'est pas intégré au calcul de la hauteur de façade, mais reste intégré dans le calcul de la hauteur maximale de la construction. Dans ce cas, le pignon de l'attique doit par ailleurs respecter une distance de retrait (L) du pignon des étages inférieurs de la construction, égal à la hauteur de l'étage en attique (H), soit  $L=H$ , avec un minimum de 3 mètres.

### 2.2.3.4 - *Dans les secteurs UP24a, UP24b, UP24c et UP24d*

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

- Toutefois, au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, dès lors qu'une limite séparative constitue également une limite d'une zone UMD, UM, UH ou UC, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, dès lors que la construction ou partie de construction a une hauteur maximale supérieure à 6 mètres.
- 
- Modalités d'implantation en retrait :
- En cas d'implantation en retrait, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :
- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur H de cette façade diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$  m), avec un minimum de 8 mètres. Toutefois, le retrait des niveaux ou parties de niveaux en attique d'une construction implantée en limite séparative est au moins égal à 3 mètres par rapport à l'aplomb de la façade au niveau directement inférieur.
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L = H / 2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.
- En sous-secteur UP24c, et en cas de façade comportant des baies, le retrait L par rapport à la limite séparative doit être égal à la hauteur H/2, avec un minimum de 8 mètres.

#### 2.2.3.5 - Dans le secteur UP24e

En complément des dispositions générales (paragraphe 2.2.3.1 - ci-dessus), les règles suivantes s'appliquent :

- Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.
- Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle : Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.
- En cas d'implantation en retrait, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur H de cette façade diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$  m), avec un minimum de 8 mètres.

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L = H / 2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

Les vélux implantés à moins d'1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ne pourront être réalisés dans les pans de toiture situés à 8 m au moins de la limite séparative. Cette distance sera comptée à partir du vélux.

Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas pour les abris vélos.

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

### 2.3.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

#### 2.3.1.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dès lors que plusieurs constructions non contiguës, existantes ou à créer, implantées sur un même terrain se font vis à vis ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre dès lors que l'une des constructions est une annexe tels que garage, local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.

#### Dans les secteurs UP24-1 et UP24-7

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance (L) au moins égale à un cinquième de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction la plus haute ( $L = H/5$ ) avec un minimum de 6 mètres.

#### Dans les secteurs UP24-2, UP24-4 et UP24-8

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance (L) au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction la plus haute ( $L = H/1,5$ ) avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où le vis-à-vis entre les deux constructions représente au plus la moitié du linéaire de la façade de la construction la plus longue, la distance (L) séparant les deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute ( $L = H/2$ ).

#### Dans le secteur UP24-5

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance (L) au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la façade ou partie de la façade de la construction la plus haute ( $L = H/1,5$ ) avec un minimum de 6 mètres.

#### Dans les secteurs UP24-6 et UP24-9

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance (L) au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction la plus haute diminuée de 6 mètres ( $L = H/1,5 - 6$  m), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où le vis-à-vis entre les deux constructions représente au plus la moitié du linéaire de la façade de la construction la plus longue, la distance (L) séparant les deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 6 mètres ( $L = H/2 - 6$  m).

#### *1.1.1.1 Dispositions particulières*

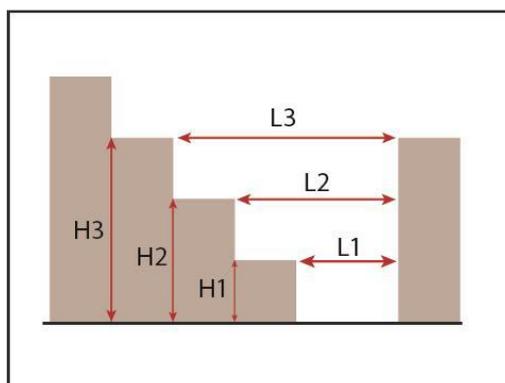
Une distance différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant.

### 1.1.1.2 Modalités de calcul

La distance (L) est comptée perpendiculairement de chaque point de la façade de la construction, au point le plus proche de la partie de construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la distance les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.

La hauteur (H) est la différence altimétrique entre le chaque point haut de la façade et le point bas de la construction ou partie de construction en vis-à-vis.



## 2.3.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

### 2.3.2.1 - *Dispositions communes*

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date du 17 octobre 2017, implantée différemment de la règle définie dans le règlement particulier de chaque zone. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé. Cette disposition n'est applicable que dans le cas où les travaux n'ont pas pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.
- Lorsqu'il s'agit de constructions d'intérêt général, d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
- Lorsqu'il s'agit de créer des espaces de stationnement des vélos.

### 2.3.2.2 - *Dans les secteurs UP24a, UP24b, UP24c et UP24d*

Non réglementé

### 2.3.2.3 - *Dans le secteur UP24e*

Les bâtiments implantés sur un même terrain en vis-à-vis et non contigus (bâtiments annexes exclus) doivent respecter la distance de façade à façade minimale suivante :

- Lorsque les deux façades ou parties de façade comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur de façade ou partie de façade H du bâtiment le plus élevé, diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ), avec un minimum de 8 mètres. Ce minimum est réduit à 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées cernent une courette ou un patio.
- Lorsqu'une seule des deux façades ou parties de façade comporte des baies : l'implantation doit s'inscrire dans un gabarit défini par un pan oblique à 45° à compter de l'allège de la

fenêtre la plus basse ou du seuil d'une porte vitrée de la construction en vis-à-vis, avec un retrait minimum de 4 mètres.

- Lorsqu'aucune façade ou partie de façade ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions est libre.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénatures, les auvents, les débords de toiture, les balcons, les terrasses, ni les parties enterrées des constructions.

L'implantation sur un même terrain de constructions contigües est libre. Cette disposition s'applique également si l'une des constructions est une annexe tels que garage, local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

Les dispositions applicables sont prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles définies pour le secteur des Docks.

### 2.4.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

#### 2.4.2.1 - *Dispositions communes*

##### Application en cas de changement de destination

Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

##### Évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées aux articles 2.4.2.2 - et 2.4.2.3 - sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe 0Majoration de volume constructible.

#### 2.4.2.2 - *Dans les secteurs UP24a, UP24b, UP24c et UP24d*

Dans le secteur UP24b, l'emprise au sol des constructions à destination de bureaux n'est pas réglementée.

Dans le secteur UP24d, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

En-dehors des deux cas ci-dessus, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

#### 2.4.2.3 - *Dans le secteur UP24e*

Dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

Dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain situé en bande secondaire.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

Les dispositions applicables sont prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles définies pour le secteur des Docks.

### 2.5.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

#### 2.5.2.1 - *Dispositions communes*

##### Installations techniques en toiture

- Sauf indication contraire portée dans le règlement particulier d'une zone, les installations techniques sur toiture sont autorisées dans la limite de 3 mètres supplémentaires, à condition qu'elles soient reculées des façades d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute de chaque installation, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion architecturale. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, de chaque zone.
- Les garde-corps de toiture ne sont pas comptabilisés dans l'application de la règle de hauteur

##### Terrains situés à l'angle de deux voies

- -Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, et lorsque le règlement spécifique d'une zone encadre la hauteur maximale des constructions par une règle de prospect, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.
- Pour un bâtiment situé à l'angle de deux voies, et afin d'assurer le traitement architectural de cet angle, seront autorisés en dépassement de 3,50 mètres maximum de la hauteur plafond, les dômes, coupoles, émergences, belvédères et petits volumes de couronnement accessibles assurant un rehaussement visuel décoratif. Ces structures en dépassement seront limitées à cet angle. Pour les constructions destinées au bureau, ce rehaussement ne devra pas être créateur de surface de plancher (SDP).

#### 2.5.2.2 - *Dans le secteur UP24a*

La hauteur maximale des constructions hors installations techniques ne doit pas excéder 22 mètres.

#### 2.5.2.3 - *Dans le secteur UP24b*

La hauteur maximale des constructions à destination de bureaux ne doit pas excéder 32 mètres, et 22 mètres pour les autres constructions, hors installations techniques.

#### 2.5.2.4 - *Dans le secteur UP24c*

La hauteur maximale des constructions, toutes destinations confondues, ne doit pas excéder 32 mètres, hors installations techniques telles que les cheminées, et hors dispositifs d'habillement, de bardage... des constructions existantes.

#### 2.5.2.5 - *Dans le secteur UP24d*

La hauteur maximale des constructions, y compris les installations techniques en toiture, ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 15 m, y compris les installations techniques en toiture, pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public.

### 2.5.2.6 - Dans le secteur UP24e

#### Dans la bande de constructibilité principale :

La hauteur maximale H des constructions est égale à la distance L comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade jusqu'au point d'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 9 mètres (soit  $H = L + 9$ ). Cette hauteur maximale s'entend hors installations techniques en toiture.

Quoiqu'il en soit, la hauteur maximale des constructions ne pourra jamais dépasser 25 mètres. Cette hauteur maximale s'entend hors installations techniques en toiture.

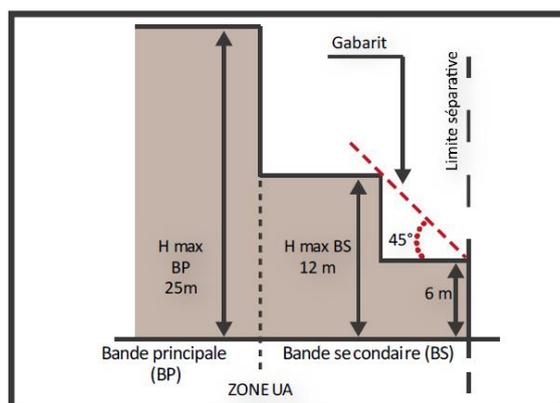
Au-delà de 21 mètres de hauteur de façade ou de pignon sur rue, au moins 75% du linéaire de la façade devra être réalisée en attique, selon un retrait de 3 mètres par rapport à la façade de la construction.

#### Dans la bande de constructibilité secondaire :

La hauteur maximale des constructions, hors installations techniques en toiture, ne doit pas excéder 12 mètres.

Lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative, outre le fait qu'elle doit respecter les dispositions du paragraphe ci-dessus, elle doit s'inscrire dans un gabarit ainsi défini :

- Une verticale de 6 mètres de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative ;
- Un plan incliné de 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.



Dans tous les cas, il conviendra de respecter le paragraphe portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## 2.6 - Majoration du volume constructible

### 2.6.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

Non applicable

### 2.6.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

#### 2.6.2.1 - *Extension des constructions existantes*

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celui fixé dans le règlement de chaque zone, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à :

- 20 m<sup>2</sup> pour une construction à destination d'habitation ;
- 10% de la surface du terrain dans la limite de 100 m<sup>2</sup> pour une construction ayant une autre destination que l'habitation.

Toutefois, le dépassement du coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

Amélioration du confort des constructions existantes à usage d'habitat collectif existant

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date du 17 octobre 2017 et dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.).

#### 2.6.2.2 - *Travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

### 3.1 - Parts minimales des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ou des espaces verts de pleine terre

Dans l'ensemble de la zone UP24 :

- 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.

#### 3.1.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-7 et dans le secteur UP24-9

50 % au moins de la superficie des espaces libres requise doivent recevoir un traitement paysager végétalisé.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, ils sont réalisés sur 60 cm de terre et tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

10% au moins de la superficie des espaces libres, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle, doivent demeurer en pleine terre, sauf dans le cas d'impossibilité liée à la nature du sol (pollution), ou d'impossibilité technique dûment justifiée. En ce cas, les espaces végétalisés devront être réalisés sur dalle, avec une épaisseur minimale de substrat de 1,2 mètre.

La végétalisation de ces espaces doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé et en harmonie avec la construction qu'ils accompagnent.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 3.1.2 - Dans le secteur UP24-8

La surface minimum des espaces verts de pleine terre dépend de la profondeur et de la surface du terrain. Cette surface minimum s'applique à la profondeur du terrain.

Profondeur p (m) / Terrain t (m <sup>2</sup> )	t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	5	5	5	10
10<p≤20	5	5	10	15
20<p≤30	5	10	15	20
30<p≤40	10	15	20	25
40<p≤80	10	20	25	30
p>80	15	25	30	35

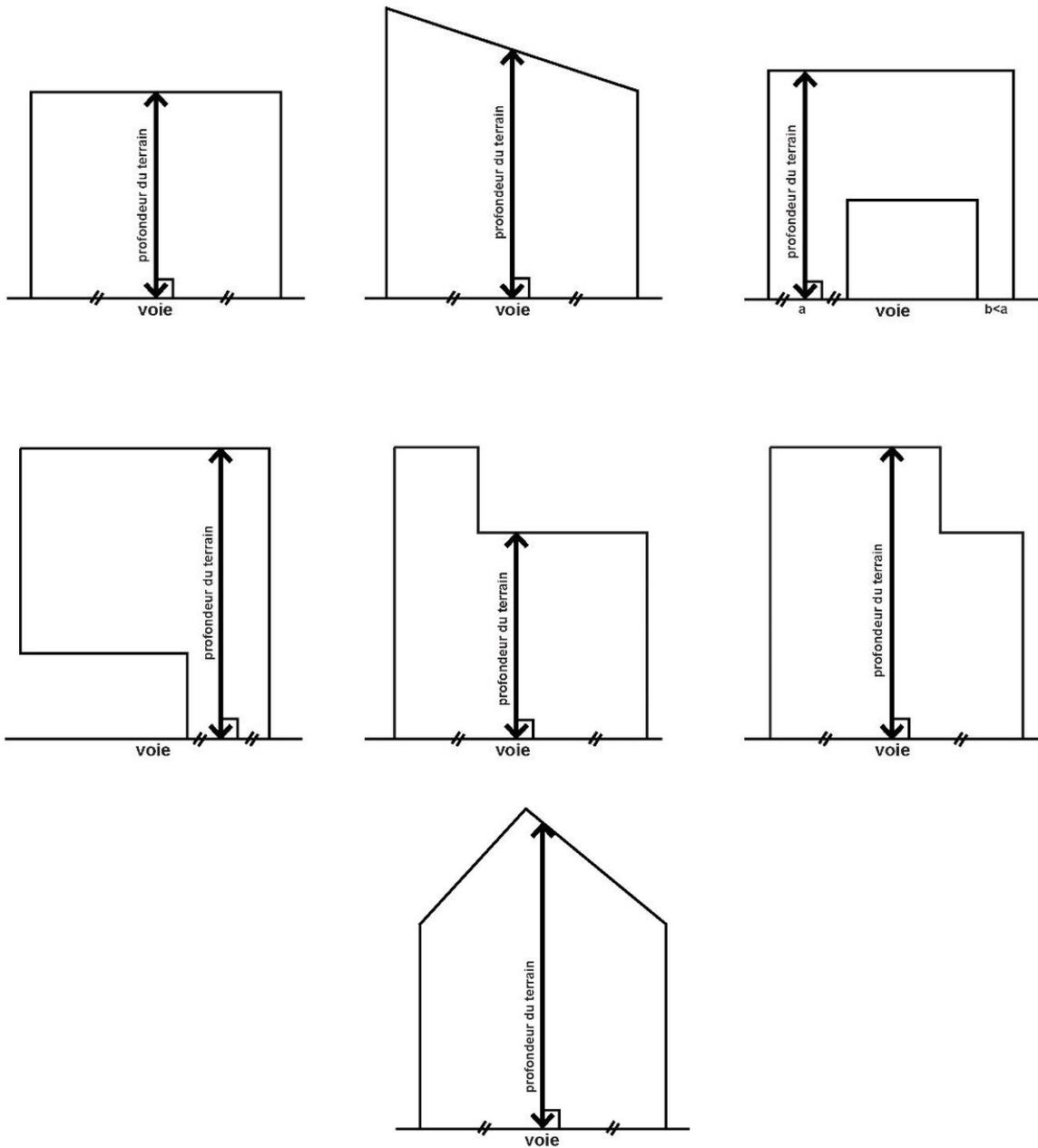
Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise.

Modalité de calcul de la profondeur du terrain :

La profondeur du terrain se calcule :

- à partir des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes ou destinées à être ouvertes à la circulation générale ;
- à partir du point médian du plus long linéaire situé à l'alignement ;
- perpendiculairement à la voie.

Les modalités de calcul sont précisées sur les schémas ci-après, en fonction du nombre de voies bordant le terrain. Dans le cas où un terrain présenterait une configuration différente de celles prévues dans les schémas, le schéma présentant la configuration la plus proche est applicable.

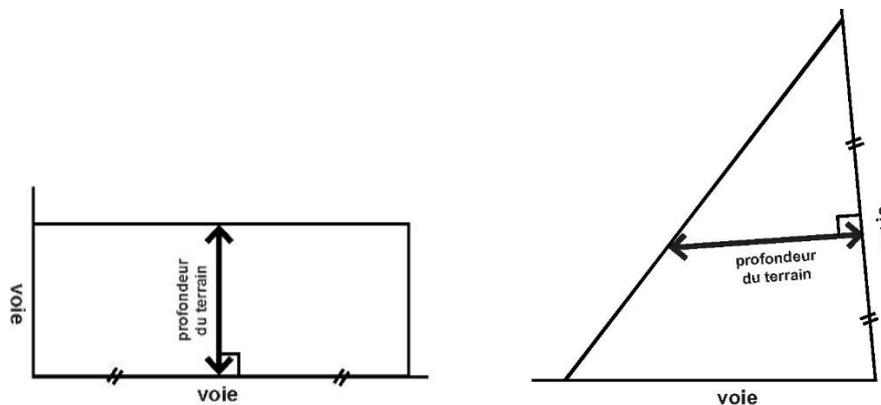


Schémas opposables : profondeur des terrains bordés par une seule voie

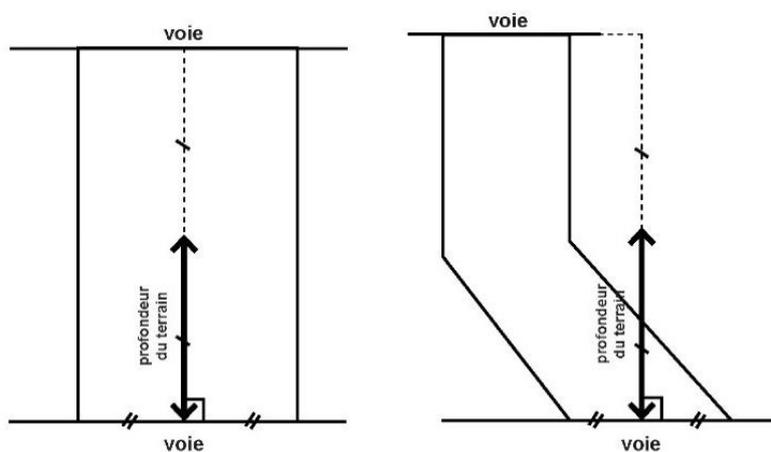
### **Profondeur des terrains bordés par deux voies**

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la profondeur la plus faible est retenue.

Lorsque les deux voies sont situées de part et d'autre du terrain, la profondeur correspond à la moitié de la distance séparant ces deux voies.



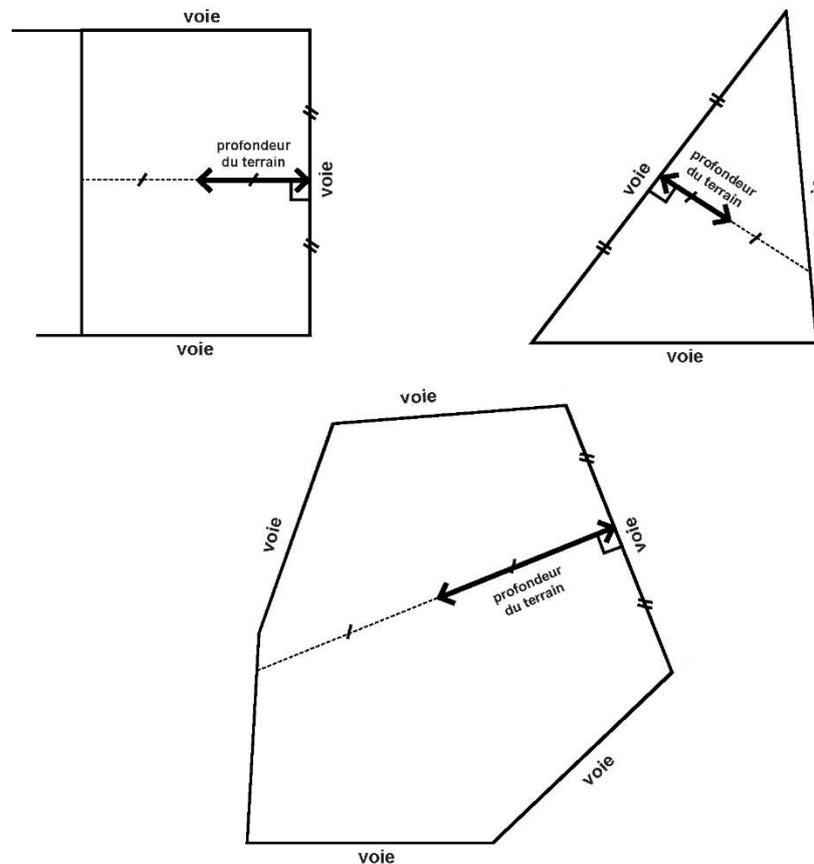
**Schémas opposables : modalités de calcul de la profondeur des terrains situés à l'angle de deux voies**



**Schémas opposables : modalités de calcul de la profondeur lorsque les deux voies sont situées de part et d'autre du terrain**

### **Profondeur des terrains bordés par trois voies ou plus**

La profondeur du terrain correspond à la moitié de la distance entre le point médian du plus long linéaire situé à l'alignement et l'alignement ou limite séparative opposé.



#### **Schémas opposables : modalités de calcul de la profondeur des terrains bordés par trois voies ou plus**

### **3.1.3 - Dans les secteurs UP24a à UP24e**

#### **3.1.3.1 - Dispositions communes**

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite, pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 20 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration d'une construction existante, le pourcentage des espaces végétalisés devra respecter les dispositions du présent règlement, après l'amélioration de la construction.

En cas de division parcellaire en vue de construire, chaque parcelle issue de la division devra respecter le pourcentage des espaces végétalisés fixé par le présent règlement.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope dont le détail est figuré dans le Chapitre 0 du présent règlement.

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en espaces verts de pleine terre (EVPT).

## 3.1.3.2 - Dans les secteurs UP24a, UP24b, UP24c, UP24d

L'application des dispositions générales se décline comme suit :

Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 1000 m<sup>2</sup> :

	UP24a et UP24d	UP24b et UP24c
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	10 %	15 % pour les constructions à destination de bureaux.  10% pour les autres constructions.
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	10 %	20 % pour les constructions à destination de bureaux.  10% pour les autres constructions.

Pour les terrains dont la superficie est comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>

	UP24a et UP24d	UP24b et UP24c
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	15 %	15 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	10 %	20 % pour les constructions à destination de bureaux.  10% pour les autres constructions.

Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> :

	UP24a et UP24d	UP24b et UP24c
<i>% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes</i>	20 %	15 % pour les constructions à destination de bureaux.  20% pour les autres constructions.
<i>% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes</i>	15 %	20 % pour les constructions à destination de bureaux.  15% pour les autres constructions.

Pour les constructions existantes à la date du 17 octobre 2017, ces normes ne sont pas applicables :

- dans le cas où les espaces libres existants ont une superficie inférieure à celle visée ci-dessus. Il convient, alors, de préserver les espaces libres existants quantitativement ;
- dans le cas où les travaux d'extension d'une construction visent à prendre en compte sa mise aux normes liée à des aspects sécuritaires, sanitaires ou de réduction de nuisances de toute nature.

### 3.1.3.3 - Dans le secteur UP24e

L'application des dispositions générales se décline comme suit :

#### Dans la bande de constructibilité principale :

- Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées à 75%. Cette disposition ne pas s'appliquer dès lors que ces toitures accueillent l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
- Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

#### Dans la bande de constructibilité secondaire :

	UP24e
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes	30 %
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en espace vert de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes	50 %

## 3.2 - Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

### 3.2.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

#### 3.2.1.1 - Aspects qualitatifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de rétractation des sols argileux ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### 3.2.1.2 - *Traitement végétal des toitures*

Les toitures des constructions d'une hauteur inférieure à 6,00 m doivent être traitées en jardin suspendu, sur 60 cm de terre végétale et sur 70% minimum de leur superficie.

Les toitures terrasse des constructions d'une hauteur supérieure à 6,00 m et au plus égale à 17 m doivent être traitées en toiture végétale sur 30 cm de terre et sur 70% minimum de leur superficie.

Les toitures terrasse des constructions d'une hauteur supérieure à 17 m doivent être traitées en toiture végétalisée sur 10 cm de terre sur 50% minimum de leur superficie.

Ces pourcentages sont calculés au regard de la surface de toiture de laquelle est déduite la superficie des toitures privatives. Pour les équipements d'intérêt collectif, ces pourcentages sont calculés au regard de la surface de toiture de laquelle sont déduites les superficies ayant un usage lié au fonctionnement de l'équipement telle qu'une cour d'école.

L'obligation de végétaliser les toitures n'est pas applicable dès lors que ces toitures accueillent l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

## 3.2.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

### 3.2.2.1 - *Principes généraux*

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de rétractation des sols argileux ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

### 3.2.2.2 - *de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.*

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

### 3.2.2.3 - *Plantations*

Les espaces verts de pleine terre comporteront, en fonction de leur superficie et de leur configuration, les plantations suivantes :

Pour une surface égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> :

- 2 arbres par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> ;
- ou 5m<sup>2</sup> de massif arbustif par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Pour une surface comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> :

- 1 arbre,
- ou 2,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.

Pour une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> :

- 1 arbre,
- ou 1,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

#### *3.2.2.4 - Traitement spécifique des espaces libres situés dans les marges de retrait par rapport à l'alignement*

Unité foncière d'un linéaire de façade inférieur à 25 mètres : Les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts comportant une épaisseur minimum de 0,50 mètre de terre végétale.

Unité foncière d'un linéaire de façade égale ou supérieure à 25 mètres : Les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts. En termes quantitatifs, il sera exigé la plantation d'un arbre à petit ou moyen développement par fraction de 7 mètres de façade de l'immeuble en retrait. L'implantation et la répartition de ces arbres dans la marge pourra toutefois être diversifiée : plantation régulière, regroupement en bosquet, etc. Ces arbres devront disposer d'une épaisseur minimum de 1,2 mètres de terre végétale, à compter du niveau naturel du sol.

#### *3.2.2.5 - Plantation des aires de stationnement*

Pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes et d'arbres à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

Pour des parcs de stationnement supérieurs à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

Des dispositions différentes pourront être proposées par le pétitionnaire pour les aires de stationnement aménagées sur une toiture-terrasse.

### 3.2.3 - 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).

## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### 4.1 - Aspect extérieur des constructions

#### 4.1.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

##### 4.1.1.1 - *Dispositions générales*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur.

##### 4.1.1.2 - *Toitures*

Les toitures des constructions peuvent avoir des formes variées. Elles doivent cependant être traitées en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, aussi bien depuis l'espace public que depuis tous les lieux et locaux de son voisinage. Ceci vaut en particulier pour les terrasses et toitures surplombées par des baies et des balcons.

#### 4.1.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

##### 4.1.2.1 - *Dispositions communes*

###### Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec, d'une part, la nature de la construction, et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

Le ravalement vise à la fois le bon état et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant. Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les

décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

#### 4.1.2.2 - Dans les secteurs UP24a, UP24b, UP24c, UP24d

##### Principes généraux pour les constructions nouvelles

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

Les façades des constructions donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectural, etc. et être traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut (retournement de façade, prolongement des joints, fresque murale...).

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur l'espace public ou collectif.

##### Le couronnement des constructions

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique, en toiture terrasse, ou tout autre forme, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Dans le cas de toitures terrasse, il est préconisé qu'une partie de leur superficie soit végétalisée.

#### 1.1.1.3 Dans le secteur UP24e

##### Principes généraux pour des constructions nouvelles

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir de :

- variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements ;
- variations de l'implantation d'une partie de la construction par rapport à l'alignement en créant des retraits partiels.

Le cas échéant, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectural, etc. traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaing, béton, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut (retournement de façade, prolongement des joints, fresque murale...)

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Le niveau en attique doit être en retrait, par rapport au plan vertical de la façade sur voie, d'au moins trois mètres

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leur dimension doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

#### Le couronnement des constructions

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant, le cas échéant, une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, installations nécessaires à l'entretien des parties vitrées de la façade et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent :

- être en retrait par rapport au plan vertical de la façade ;
- être traités de façon à être peu visible depuis les emprises publiques ;
- être incorporés en majorité, en cas de toiture en pente, dans le volume de la toiture.

Ceci vaut en particulier pour les terrasses et toitures surplombées par des baies et des balcons.

Les lucarnes sont admises dès lors qu'elles s'inscrivent dans une composition d'ensemble. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures peuvent être en terrasse, présenter des pentes ou toute autre forme.

#### Façades commerciales et rez-de-chaussée commercial

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

## **4.2 - Performances énergétiques**

### **4.2.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9**

Non réglementé

#### 4.2.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain (annexe n°5-2 du PLUi, partie 5), tout programme comportant plus de 15 logements ou 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra privilégier le raccordement audit réseau, sauf contraintes techniques avérées.

### 4.3 - Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

#### 4.3.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

##### 4.3.1.1 - Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grille ajourée jusqu'au sol.

Des soubassements maçonnés, d'une hauteur maximale de 1 m, sont autorisés lorsque la clôture est située le long d'un espace minéralisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les clôtures existantes qui offrent un intérêt patrimonial.

##### 4.3.1.2 - Traitement entre l'espace public et les constructions

Les façades des rez-de-chaussée des constructions implantés sur les voies principales et secondaires, telles qu'elles sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur, doivent être rythmées en séquences par des jeux de matériaux et de couleurs. Les linéaires de façade aveugle doivent être inférieurs à 20 mètres.

##### 4.3.1.3 - Les surfaces destinées à la captation de l'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être implantées en façade à condition que leur dessin participe du calepin général de la façade.

#### 4.3.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

##### 4.3.2.1 - Dispositions communes

###### Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

###### Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques doivent être limités au strict nécessaire et intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Dans la mesure du possible, l'implantation sur les façades non visibles de l'espace public devra être privilégiée.

Les orifices d'alimentation des colonnes sèches d'incendie sont interdits en saillie de l'espace public.

Les barbacanes sont interdites, tout comme les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue.

Les colonnes sèches en saillie sur le domaine public sont interdites.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

#### *4.3.2.2 - Dans les secteurs UP24a, UP24b, UP24c, UP24d*

##### Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise, l'espace compris entre la construction et l'emprise publique doit être traité avec un soin particulier pour participer à la valorisation de l'espace public.

##### Clôtures

La conception des clôtures le long de la voie dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés doit tenir compte en priorité de la valorisation de l'espace public. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse.

#### *4.3.2.3 - Dans le secteur UP24e*

##### Clôtures

La conception des clôtures le long de la voie, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés, doit tenir compte en priorité de la composition des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse.

L'occultation des clôtures situées en limite d'emprise, à l'aide de dispositifs qualitatifs, ne sera autorisée qu'au droit des logements. Le reste de la clôture devra permettre le maintien de transparences visuelles, ou faire l'objet d'un traitement végétal qui participe à l'animation de la rue.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres.

##### Passages et vues depuis la rue

Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages peuvent être prévus à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- soit par des discontinuités des constructions. Ces discontinuités peuvent aboutir à déroger à la règle imposant l'implantation sur les limites séparatives latérales, tout en respectant les modalités d'implantation en retrait fixées au même paragraphe.
- soit par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,5 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés, ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

##### Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en limite d'emprise de l'espace public : leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux doivent participer à l'ordonnancement des constructions par rapport à l'emprise.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise : l'espace compris entre la construction et l'emprise publique doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public.

- Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de l'emprise publique. Toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.
- Dans le cas où cet espace est clos, la clôture doit être conçue dans le choix des matériaux et sa hauteur pour participer à l'animation du front urbain, dans le respect des dispositions du paragraphe sur les clôtures ci-dessus.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation**

Il convient de respecter les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2007 (annexe n°5-1 du PLUi, partie 4.1).

## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

### 5.1 - Déplacements

#### 5.1.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

##### 5.1.1.1 - *Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Pour les voies nouvelles de desserte : les voies nouvelles de desserte et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définies pour le secteur des Docks.

Leur conception doit, en outre, prendre en compte, le cas échéant, les servitudes de localisation pouvant figurer au plan de zonage.

Elles doivent faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales.

##### 5.1.1.2 - *Conditions d'accès aux voies de desserte*

###### Accès automobile :

- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.
- Les aménagements des accès en sous-sol doivent être réalisés en tenant compte du risque d'inondation.

Accès piétons : Les accès piétons aux constructions (halls d'entrée, porches, portails...) doivent être localisés de préférence sur l'espace public de desserte de la construction.

Accès livraisons : Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils demeurent discrets et qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation générale.

#### 5.1.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute propriété peut bénéficier, à charge du pétitionnaire, d'un seul accès charretier sur une voie publique. L'aménagement d'un second accès peut être autorisé lorsque le terrain est desservi par deux voies, ou en cas de création d'activité. Toutefois, pour des raisons de sécurité, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions définies au présent article.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

#### 5.2.1.1 - *Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions*

Dans les secteurs UP24-2 et UP24-6, aucune norme n'est imposée.

Dans les secteurs UP24-1, UP24-4, UP24-5, UP24-7, UP24-8 et UP24-9, les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, section 5.2).

#### 5.2.1.2 - *Normes relatives aux livraisons pour les nouvelles constructions*

Pour les constructions à destination de commerces :

- Pour tout local dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure à 1 000m<sup>2</sup>, une place de livraison doit être prévue à défaut d'aire de livraison organisée sur l'espace public ;
- Pour tout local dont la superficie est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> une aire de livraison, dimensionnée pour répondre aux besoins de chaque commerce au regard de leur nature, doit être aménagée sur le terrain d'assiette du projet, à défaut d'aire de livraison organisée sur l'espace public.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 6 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, à défaut d'aire de livraison organisée sur l'espace public.

#### 5.2.1.3 - *Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes*

Dans les secteurs UP24-1, UP24-2, UP24-4, UP24-5, UP24-6, UP24-7 :

Aucune norme minimale n'est imposée.

Dans les secteurs UP24-8 et UP24-9, le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les extensions de construction :

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 5.2.1.1 - ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

- Pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'une seule cellule commerciale d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul logement, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 5.2.1.1 - ci-dessus.

- Pour les travaux de réhabilitation et d'extension limitée

Pour les constructions existantes à la date du 17 octobre 2017, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que :

- Les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ;
- Les travaux d'extension ont pour objet d'augmenter la surface de plancher existante de 40 m<sup>2</sup> au plus.

Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies au paragraphe 5.2.1.1 - ci-dessus.

#### 5.2.1.4 - Modalités de calcul du nombre de places

##### Dispositions générales

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Dès lors que l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre entier supérieur.

##### 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 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.

#### 5.2.1.5 - Modalités de réalisation

Les stationnements doivent être, de préférence, réalisés en sous-sol ou sous forme de parking silo. Dans tous les cas, l'option retenue doit permettre d'optimiser autant que possible la consommation de surface induite par la réalisation de l'ouvrage.

#### 5.2.1.6 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération.

#### 5.2.1.7 - Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, un espace couvert au moins doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés et réservé à cet usage, d'accès facile depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement des deux roues peut être aménagé en surface et sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Un emplacement, pour les deux roues non motorisées, correspond à 1,50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, doit être prévu un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, d'une surface minimale de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement comportant au plus 2 pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements comportant plus de 2 pièces principales.

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place par tranche complète de 8 à 12 élèves.

Pour les constructions à destination de bureau : Un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, d'une surface minimale correspondant à 1,5% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 2 emplacements pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

Pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées au commerce et activité de services : Il devra être aménagé au minimum 1 place pour 10 employés.

Pour les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Il devra être aménagé au minimum 1 place pour 10 employés.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement.

## 5.2.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

### 5.2.2.1 - Normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés

#### Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Les stationnements doivent être réalisés de préférence en sous-sol.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de division foncière, la superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.
- Modalités de calcul : dès lors que l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur.
- En cas de changement de destination : sauf dispositions contraires ci-dessous, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.
- En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création d'un seul logement : il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires rendues nécessaires par le projet.
- En cas de changement de destination en vue de la création d'une seule cellule commerciale d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.
- Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que :
  - Soit les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, sans changement de destination. Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination visant la création d'un seul logement (voir disposition ci-dessus) ;
  - Soit les travaux d'extension et/ou surélévation ne prévoient pas la création de nouveaux logements, et dans une limite maximale de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.En-dehors de ces deux cas, les normes à prendre en compte sont celles s'appliquant pour les constructions neuves.
- Quelle que soit la nature de l'opération envisagée, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante avant travaux, dans la limite du nombre de places exigibles au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

#### Dispositions générales pour les constructions implantées dans une zone de bonne desserte par les transports collectifs figurant sur les plans de stationnement du règlement graphique du PLUi (document n°4-2-3), nonobstant les dispositions fixées ci-dessous par destination des constructions :

- Pour les constructions destinées aux **logements locatifs à caractère social** implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans le périmètre de bonne desserte en transport en commun figuré au plan des zones de bonnes desserte applicables aux destinations autres que le bureau (document n°4-2-3-1 du dossier de PLUi), le nombre de places de stationnement exigé est de 0,5 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions destinées aux **bureaux** implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans la zone Z1 du plan des zones de bonnes dessertes applicables aux bureaux (document n°4-2-3-2 du dossier de PLUi), il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 135 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans la zone Z3, il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions **destinées au commerce et aux activités de services** implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans le périmètre de bonne desserte en transport en commun figuré au plan des zones de bonnes desserte applicables aux destinations autres que le bureau (document n°4-2-3-1 du dossier de PLUi) :
  - Pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, 0,7 place de stationnement est requise ;
  - Pour les constructions ayant une surface de plancher comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 199 m<sup>2</sup>, 1,5 places de stationnement ;
  - Pour les constructions ayant une surface de plancher comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement ;
  - Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, outre les 3 places de stationnement pour les premiers 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée au-delà de 300 m<sup>2</sup>. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison, à raison d'une aire de livraison par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire devra permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, ainsi qu'une zone de manutention de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

#### Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Notamment, et conformément au décret du 25 juillet 2011, les parcs de stationnement devront obligatoirement comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m minimum ;
- Largeur : 2,30 m minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 6 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- 18 % maximum au-delà.

Les emplacements pour les deux-roues non motorisés doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

#### Mutualisation 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 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.

#### Modalités de calcul

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Dès lors que l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre entier supérieur.

#### Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles :

- Pour les constructions destinées à l'habitation
  - Il est exigé que soit réalisée 0,7 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement
  - Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 logements.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique
  - Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 chambres.
  - Pour les hôtels, une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar ou d'un véhicule de livraison, à défaut d'aire de stationnement organisée sur l'espace public.
- Pour les autres constructions destinées au commerce et activités de services
  - Pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, une place de stationnement est requise ;
  - Pour les constructions ayant une surface de plancher comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 199 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement ;
  - Pour les constructions ayant une surface de plancher comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement ;
  - Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, outre les 3 places de stationnement pour les premiers 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée au-delà de 300 m<sup>2</sup>. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison, à raison d'une aire de livraison par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire devra permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, ainsi qu'une zone de manutention de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>.
  - La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, lorsque les réserves ont une superficie égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la norme établie pour les constructions à destination d'entrepôt s'applique (voir ci-dessous).
- Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

- Toutefois, pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé :
  - . Une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ;
  - . Une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.
- Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Pour l'ensemble des constructions destinées au bureau :
  - Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m<sup>2</sup>, une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> minimum doit être réalisée.
- Pour l'ensemble des constructions destinées à l'entreposage :
  - Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche complète de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers.
  - Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement d'un minimum de 50m<sup>2</sup> pour les poids lourds pour 500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places minimum au-dessus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération.

#### *5.2.2.2 - Normes minimales de stationnement pour les deux-roues non motorisés*

##### Pour les constructions destinées à l'habitation

Un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, d'une surface minimale de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement comportant au plus 2 pièces principales
- 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements comportant plus de 2 pièces principales.

Pour toute opération, il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement, avec les équivalences suivantes :

- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10m<sup>2</sup>.

Toutefois, aucune obligation n'est exigée pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de deux logements.

En cas d'ensemble immobilier unique, les règles du présent paragraphe s'appliqueront bâtiment par bâtiment, à proportion du programme.

Les espaces de stationnement devront être clôturés, couverts et facilement accessibles, de préférence en rez-de-chaussée. Les vélos devront pouvoir y être rangés sans difficulté, cadenassés par le cadre et la roue.

##### Pour les constructions destinées au commerce et activités de services

Le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination et de la sous-destination de la construction et de sa situation géographique.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les constructions à destination artisanale, il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

#### Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Pour l'ensemble constructions destinées aux bureaux : il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination industrielle, il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

#### Pour l'ensemble des constructions destinées à l'entrepôt :

Le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique.

Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

Pour les entrepôts, il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

#### Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans les établissements d'enseignements, il est exigé 1 place de stationnement pour cycle non motorisé par tranche complète de huit à douze élèves.

Dans les autres équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général,

Cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux-roues sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

## CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

### 6.1 - Desserte par les réseaux

#### 6.1.1 - Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

#### 6.1.2 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

### 6.2 - Assainissement

#### 6.2.1 - Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux créés doivent être de type séparatif. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communautaires et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Les raccordements au réseau public doivent s'effectuer préférentiellement au niveau du terrain naturel afin de rejoindre les réseaux publics superficiels ou les réseaux d'eaux pluviales existants.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- toute précaution doit être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique doivent être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

### 6.2.2 - Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels doit être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### 6.2.3 - Gestion des eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu récepteur, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

#### 6.2.3.1 - *Réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel*

Dans le cas d'un rejet dans les réseaux d'assainissement, l'objectif en termes de qualité des eaux de rejet par temps de pluie doit être conforme aux prescriptions des concessionnaires des réseaux.

Dans le cas d'un rejet en Seine, conformément à la directive cadre européenne sur l'eau de 2000, les rejets par temps de pluie ne doivent pas nuire à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

À ce titre, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau d'assainissement ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité ;
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts et toute surface imperméabilisée destinée à accueillir une circulation automobile ou une activité génératrice de pollution doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'assainissement ;
- Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.
- Dans les secteurs UP24a à UP24e, toute surface imperméabilisée destinée à accueillir une circulation automobile ou une activité génératrice de pollution doivent subir un traitement adapté à la charge polluante attendue, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

#### 6.2.3.2 - *Maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel*

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux :

- Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9 : Le débit pouvant être rejeté aux réseaux d'assainissement publics ne peut être supérieur à **10 l/s/ha**. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation des sols, adaptée aux contraintes du terrain d'assiette de la construction.
- Dans les secteurs UP24a à UP24e : dans l'attente de la finalisation du zonage pluvial communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départemental. Le zonage communautaire pluvial en cours de rédaction sur le territoire de Plaine Commune précisera, conformément à l'article L2224-10 du Code général des Collectivités territoriales :
  - Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
  - Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être gérées (qualitativement et quantitativement) sur l'unité foncière, conformément aux dispositions indiquées ci-dessus. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

Par ailleurs, à chaque fois que cela est possible, et en fonction des caractéristiques du sol, l'infiltration doit être privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions sont réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels :

- eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles pour des usages domestiques extérieurs aux constructions : arrosage des espaces verts en dehors des périodes de fréquentation du public,
- eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles à l'intérieur des bâtiments pour les sanitaires et le lavage des sols.

## 6.3 - Collecte des déchets

### 6.3.1 - Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9

Pour les constructions nouvelles un local destiné aux encombrants ainsi qu'au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures doivent respecter les dispositions du règlement communautaire de la collecte des déchets.

Dès lors qu'un réseau de collecte pneumatique des déchets dessert le site, ces locaux de stockage doivent être adaptés au regard des volumes de déchets pris en charge par ce réseau.

Les aires de présentation sont intégrées à l'espace public. Elles devront être matérialisées, qualitatives et maintenir les largeurs de circulation nécessaires. Elles devront également être

dimensionnées pour accueillir le nombre suffisant de bacs au regard du nombre de logement desservi par chaque aire (considérant les jours de collecte des différents flux).

### 6.3.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e

Pour les constructions nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Au sein d'une même construction, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des commerces en rez-de-chaussée doivent être séparés des locaux destinés au stockage des ordures ménagères des autres destinations du bâtiment.

Les locaux pour les ordures type « Encombrant » devront respecter la norme suivante : 1 local par accès à l'immeuble. Chaque local devra faire au moins 6 m<sup>2</sup>.

Les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures doivent respecter les dispositions du règlement communautaire de la collecte des déchets figurant en annexe du PLUi.

Les aires de présentation sont intégrées à l'espace public. Elles devront être matérialisées, qualitatives et maintenir les largeurs de circulation nécessaires. Elles devront également être dimensionnées pour accueillir le nombre suffisant de bacs au regard du nombre de logement desservi par chaque aire (considérant les jours de collecte des différents flux)