

RÈGLEMENT ÉCRIT

4-1



PARTIE 1

Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones

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

0 MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	7
0.1 Champ d'application territorial du PLUi.....	7
0.2 Articulation du règlement du PLUi avec d'autres dispositions.....	7
0.2.1 Règlement national d'urbanisme (RNU).....	7
0.2.2 Servitudes d'utilité publique (SUP).....	8
0.2.3 Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).....	8
0.2.4 Nuisances sonores.....	8
0.2.5 Servitude de cour commune.....	9
0.2.6 Reconstruction à l'identique.....	9
0.2.7 Risques technologiques (autres que les servitudes d'utilité publique).....	9
0.2.8 Site NATURA 2000	10
0.2.9 Règlement sanitaire départemental	10
0.2.10 Autres législations ou réglementations.....	10
0.3 Composition des dispositions réglementaires du PLUi	11
0.3.1 Le règlement écrit	11
0.3.2 Le règlement graphique.....	12
0.4 Articulation des différentes parties du règlement entre elles	13
0.4.1 Articulation des parties 1 et 2 du règlement	13
0.4.2 Articulation du règlement écrit et du règlement graphique.....	14
0.5 Articulation du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.....	14
0.5.1 Le contenu des orientations d'aménagements et de programmation	14
0.5.2 Articulation des orientations d'aménagement et de programmation avec le règlement	14
0.6 Nomenclature des zones définies par le plan de zonage	15
0.7 L'application de la règle au terrain	18
0.8 Règles spécifiques applicables à certains lotissements.....	18
0.9 Définitions.....	18
0.9.1 Lexique	18
0.9.2 Illustrations des définitions	33
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS ..	40
1.1 Les constructions, leur destination et leur changement de destination ...	40
1.1.1 Destination des constructions.....	40

1.1.2	Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux.....	42
1.2	Mixité dans l'habitat	43
1.2.1	Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale.....	43
1.2.2	Périmètres d'obligation de mixité sociale	44
1.2.3	Servitudes de taille minimale des logements	45
1.3	Mixité fonctionnelle.....	46
1.3.1	Périmètre de maintien de l'activité économique	46
1.3.2	Hauteur minimale des locaux à rez-de-chaussée.....	46
1.3.3	Linéaire commercial	46
1.3.4	Linéaire actif.....	47
1.3.5	Linéaire actif non commercial	47
1.3.6	Périmètre hôtelier.....	48
1.4	Servitudes d'urbanisme particulières	48
1.4.1	Emplacement réservé	48
1.4.2	Servitude de localisation.....	48
1.4.3	Tracé de voie ou de chemin	49
1.4.4	Périmètre d'attente de projet d'aménagement global	49
1.5	Protection des populations face aux pollutions atmosphériques	49
1.5.1	Périmètre de dépassements réglementaires.....	49
1.5.2	Périmètre de vigilance.....	50
2	MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	51
2.1	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale.....	51
2.1.1	Bande de constructibilité principale.....	51
2.1.2	Alignement.....	52
2.1.3	Modalités de calcul du recul	54
2.1.4	Règles alternatives.....	55
2.1.5	Règles graphiques	55
2.2	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	56
2.2.1	Champ d'application.....	56
2.2.2	Implantation sur les limites séparatives.....	56
2.2.3	Modalités de calcul du retrait.....	56
2.2.4	Baies.....	59
2.2.5	Règles alternatives.....	59
2.2.6	Implantation des constructions sur les terrains mitoyens de la zone UH.....	59

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	60
2.3.1 Champ d'application	60
2.3.2 Distance entre les constructions et modalités de calcul.....	60
2.3.3 Règles alternatives.....	63
2.4 Emprise au sol des constructions	63
2.4.1 Modalité de calcul	63
2.4.2 Règles graphiques	64
2.5 Hauteur des constructions.....	64
2.5.1 Expression de la hauteur des constructions.....	64
2.5.2 Hauteur de façade des constructions.....	64
2.5.3 Hauteur totale des constructions	66
2.5.4 Hauteur en nombre de niveaux.....	66
2.5.5 Gabarit sur voie.....	68
2.5.6 Règles alternatives.....	71
2.5.7 Règles graphiques	71
2.5.8 Majoration de gabarit et bonus de constructibilité.....	72
2.5.9 Dispositions particulières.....	74
2.6 Dispositions particulières aux terrains mitoyens de la zone UH	75
3 NATURE EN VILLE.....	77
3.1 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	77
3.1.1 Principes généraux d'aménagement des espaces libres.....	77
3.1.2 Principes d'aménagement des espaces végétalisés	77
3.1.3 Principes d'aménagement des espaces de pleine terre	78
3.1.4 Principes d'aménagement spécifiques à certains espaces libres ou végétalisés	78
3.2 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs.....	81
3.2.1 Règles générales	81
3.2.2 Règle alternative	81
3.2.3 Coefficient de compensation de la pleine terre.....	81
3.2.4 La végétalisation	82
3.2.5 Profondeur du terrain et modalités de calcul.....	86
3.3 Règles alternatives	89
3.4 Règles graphiques	90
3.4.1 Espaces végétalisés à préserver	90
3.4.2 Espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels	90

3.4.3	Espaces boisés classés (EBC).....	91
3.4.4	Secteurs humides à préserver (SHP)	91
4	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, paysagère et environnementale des constructions	92
4.1	Insertion du projet.....	92
4.1.1	L'insertion du projet dans son contexte.....	92
4.1.2	L'insertion du projet sur le terrain.....	92
4.2	Qualité environnementale des constructions.....	93
4.2.1	Modes constructifs et bioclimatisme	93
4.2.2	Évolutions des constructions et économie circulaire	93
4.2.3	Développement des énergies renouvelables et de récupération	93
4.3	Qualité architecturale et aspect des constructions	93
4.3.1	Volumétrie et rythme du bâti.....	93
4.3.2	Matériaux et couleurs	95
4.3.3	Traitement des toitures.....	96
4.3.4	Traitement des façades.....	96
4.3.5	Devantures commerciales	97
4.3.6	Balcons et loggias	97
4.4	Traitement et usage des toitures	98
4.4.1	Garde-corps et acrotères.....	98
4.4.2	Édicules et équipements techniques.....	98
4.4.3	Matériaux.....	98
4.4.4	Destination des toitures.....	98
4.4.5	Règles alternatives pour les toitures en pente et les toitures de moins de 300 m²	99
4.4.6	Toitures productrices d'énergies renouvelables et de récupération : aspects qualitatifs.....	99
4.4.7	Toitures végétalisées : aspects qualitatifs et quantitatifs	99
4.5	Traitement des clôtures.....	101
4.5.1	Principes généraux	101
4.5.2	Les clôtures implantées à l'alignement	101
4.5.3	Les clôtures implantées en limites séparatives	102
4.5.4	Règles alternatives.....	103
4.6	Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux.....	104
4.6.1	Champ d'application.....	104
4.6.2	Élément bâti patrimonial	104
4.6.3	Ensemble patrimonial.....	105
4.7	Règles graphiques	105

5	DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	106
5.1	Déplacements.....	106
5.1.1	Voies de desserte	106
5.1.2	Accès.....	106
5.2	Stationnement	106
5.2.1	Champ d'application et modalités de calcul	106
5.2.2	Stationnement des véhicules motorisés.....	107
5.2.3	Stationnement des deux-roues non motorisés	113
5.2.4	Normes de stationnement applicables aux constructions existantes.....	115
6	RESEAUX, Gestion des Eaux ET ASSAINISSEMENT	117
6.1	Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication	117
6.1.1	Réseaux de chaleur	117
6.1.2	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	117
6.2	Gestion des eaux et assainissement.....	117
6.2.1	Alimentation en eau potable	117
6.2.2	Assainissement des eaux usées.....	118
6.2.3	La gestion alternative des eaux pluviales.....	119
6.2.4	Protection des eaux claires.....	122
6.3	Collecte des déchets.....	123
6.3.1	Modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des déchets et des ordures ménagères.....	123
6.3.2	Surfaces des locaux.....	123
6.3.3	Modalités de réalisation d'un espace dédié au compostage des biodéchets.....	124

0 MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

0.1 Champ d'application territorial du PLUi

Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire intercommunal de Plaine Commune, devenu statutairement établissement public territorial (EPT) le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Le territoire regroupe neuf communes du Département de la Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

0.2 Articulation du règlement du PLUi avec d'autres dispositions

0.2.1 Règlement national d'urbanisme (RNU)

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique, en complémentarité des dispositions du PLUi, à toutes les occupations et utilisations du sol.

Il s'agit des articles du Code de l'urbanisme suivants :

- L 111-1 à L 111-34, à l'exception des articles L 111-3 à L 111-5 et L 111-22 ;
- R 111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique),
- R 111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- R 111-20 (relatif à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers),
- R 111-21 et R 111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions),
- R 111-23 à R 111-24-1 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques),
- R 111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement),
- R 111-25-1 à R 111-25-19 (obligation d'équipement des parcs de stationnement),
- R 111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L 110 1 et L 110-2 du Code de l'environnement),
- R 111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales),
- Les dispositions de l'article R 111-27 ne sont pas applicables dans les sites patrimoniaux remarquables (anciennes zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager – [ZPPAUP] et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine [AVAP]).
- R 111-31 à R 111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes).
- R 111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).
- D 111-54 à D 111-55 (relatifs aux friches, carte des friches disponibles sur le site internet du CEREMA)

0.2.2 Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publiques figurent dans les annexes du PLUi (Tome 5, document n°5-1).

Les servitudes d'utilité publiques sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Elles s'imposent aux dispositions du PLUi.

En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et celles du règlement d'un site patrimonial remarquable (SPR) – anciennement zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) –, d'un plan de prévention d'un risque naturel ou technologique ou de toute autre servitude d'utilité publique, les dispositions de ces servitudes d'utilité publique sont applicables.

0.2.3 Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine dans le département de la Seine-Saint-Denis est une servitude d'utilité publique. Il concerne les communes d'Epinay-sur-Seine, de L'Île-Saint-Denis, de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine.

Le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLUi (document n°5-1, partie 4.1) s'impose à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à celui du PPRI et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle du PPRI, cette dernière est applicable.

0.2.4 Nuisances sonores

Plans d'exposition au bruit (PEB)

Les plans d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle de 2007 et de l'aéroport de Paris – Le Bourget de 2017 figurent dans les annexes du PLUi (document n°5-2).

Les dispositions des articles L 112-3 à L 112-17 et R 112-4 à R 112-17 du Code de l'urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes, s'appliquent dans les zones définies par les PEB.

Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à celui des PEB et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celles des PEB, ces dernières sont applicables.

Classements sonores des infrastructures de transports terrestres

Les classements sonores concernent les infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet :

- les infrastructures routières dont le trafic moyen journalier est supérieur à 5 000 véhicules par jour (soit 1 825 000 de véhicules par an) ;
- les infrastructures ferroviaires interurbaines dont le trafic moyen journalier est supérieur à 50 trains par jour (soit 18 250 trains par an) ;
- les lignes de transport en commun en site propre et les lignes ferroviaires urbaines dont le trafic moyen journalier est supérieur à 100 autobus ou train par jour (soit 36 500 autobus ou trains par an).

Les catégories de classement sonore, variant de 1 à 5, définissent des zones affectées par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (10 à 300 m). Les catégories sont calculées en fonction des caractéristiques sonores, du trafic et leurs projections à 20 ans. Sur cette base des prescriptions

techniques et caractéristiques de construction et rénovation adaptées pour les bâtiments, sont inscrits dans les documents d'urbanisme des communes concernées : les secteurs affectés par le bruit et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent. Ces derniers sont reportés en annexe du PLUi (articles L.571-10 du code de l'environnement et R.151-53 du code de l'urbanisme).

La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté préfectoral correspondant n°2023-2967 du 25 septembre 2023, indiquent les tronçons d'infrastructures concernés (document n°5-2).

0.2.5 Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de ne pas faire application des dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (section 2.2 du règlement de zone), en y substituant les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (section 2.3 du règlement de zone).

Néanmoins, toute limite d'une cour commune doit être située à une distance minimale de 2,5 mètres de la limite séparative existante ou future, en vis-à-vis.

0.2.6 Reconstruction à l'identique

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction régulièrement édifiée vient à être détruite ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sauf disposition contraire du règlement de zone.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où la construction est concernée par une servitude d'urbanisme particulière visée à la section 1.4 de la présente Partie 1 du règlement.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, d'isolation phonique ou thermique, de sécurité, etc. peuvent toutefois être autorisés par dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

0.2.7 Risques technologiques (autres que les servitudes d'utilité publique)

SEVESO « seuil bas »

Dans les secteurs exposés à des risques technologiques en raison de leur proximité avec des établissements dits « SEVESO seuil bas » au sens de l'article 3 de la directive 2012/18/UE du 4 juillet 2012, les constructions, usages des sols et natures d'activités peuvent être soumis à des conditions particulières en fonction de leur proximité avec lesdits établissements. La liste des établissements classés « SEVESO seuil bas » est disponible sur le site de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports.

Pollutions des sols

Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), élaborés par l'État, comprennent les terrains où la connaissance de la pollution justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Les SIS figurent en annexe du PLUi (document n°5-2 partie 8) et sont consultables avec les autres bases de données de l'État relatives aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués sur le site internet Géorisques.

0.2.8 Site NATURA 2000

Le territoire de Plaine Commune est concerné par deux sites NATURA 2000 :

- le parc départemental Georges Valbon à La Courneuve, Saint-Denis et Stains ;
- le parc départemental de L'Île-Saint-Denis.

Le réseau NATURA 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Ce réseau mis en place en application de la Directive « Oiseaux » de 1979 et de la Directive « Habitats » de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.

La zone de protection spéciale NATURA 2000 FR1112013 (document n° 5-2-14-2) « sites de la Seine-Saint-Denis » est composée de 15 entités réparties sur 20 communes. Le site classé au titre de la directive « Oiseaux » par arrêté interministériel du 26 avril 2006, concerne 12 espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive. Un document d'objectifs (Docob), dont le Conseil départemental est l'animateur depuis le 29 novembre 2011, a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2011-2161 le 5 septembre 2011.

0.2.9 Règlement sanitaire départemental

Sont applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, etc. Il est consultable sur le site internet de l'agence régionale de santé.

0.2.10 Autres législations ou réglementations

Les règles du PLUi s'appliquent sans préjudice des autres législations ou réglementations concernant, notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements ;
- les Droits de Préemption ;
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique ;
- le site patrimonial remarquable (SPR) des Puces de Saint-Ouen
- la protection du patrimoine archéologique,
- les règles relatives à la sécurité et la salubrité publiques,
- Clôtures, ravalements et démolitions :
 - L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration (article R 421-12 du Code de l'urbanisme) ;
 - Le ravalement de façades peut être soumis à déclaration (article R 421-17-1 du Code de l'urbanisme) ;
 - Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'urbanisme) ;
 - La liste des communes concernées par les trois dispositions ci-dessus est annexée au PLUi (documents n°5-2 parties 14 à 16)

0.3 Composition des dispositions réglementaires du PLUi

Les dispositions réglementaires du PLUi sont composées de plusieurs pièces :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique.

0.3.1 Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 6 chapitres :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols
- Chapitre 2 - Morphologie et implantation des constructions
- Chapitre 3 - Nature en ville
- Chapitre 4 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions
- Chapitre 5 - Déplacements et stationnement
- Chapitre 6 - Équipements et réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (Partie 1 et Partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

La Partie 1 du règlement (document n°4-1-1)

La présente Partie 1 du règlement du PLUi comporte des définitions des termes utilisés et des dispositions réglementaires écrites applicables à toutes ses zones, dont notamment :

- Les définitions géométriques de certaines dispositions (retrait, recul, bande de constructibilité...),
- Les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone (par exemple : la mixité sociale, les espaces boisés classés, les emplacements réservés...).

La Partie 2 du règlement (document n°4-1-2)

La Partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage.

La Partie 3 du règlement (document n°4-1-3)

La Partie 3 du règlement concerne l'identification du patrimoine bâti. Les éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux identifiés sont classés par commune et font l'objet de fiches descriptives individuelles.

La Partie 4 du règlement écrit (document n°4-1-4)

La Partie 4 du règlement concerne l'identification du patrimoine arboré. Les arbres remarquables sont classés par commune et font l'objet de fiches descriptives individuelles.

La Partie 5 du règlement (document n°4-1-5)

La Partie 5 du règlement regroupe :

- la liste des **emplacements réservés**, classée par commune :
 - aux voiries (article L 151-41 1° du Code de l'urbanisme) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général (article L 151-41 2° du Code de l'urbanisme) ;

- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 3° du Code de l'urbanisme) ;
- la liste des **emplacements réservés en vue de la réalisation de logements**, dans un objectif de mixité sociale (article L 151- 41 4° du Code de l'urbanisme) ;
- la liste des **servitudes de localisation prévues pour des voiries, équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général, ainsi que pour des espaces publics et espaces verts** (article L 151-41, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme) ;
- la liste des **périmètres d'attente de projet d'aménagement global** (article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme), avec indication de leur date d'instauration.

0.3.2 Le règlement graphique

Les documents graphiques règlementaires du PLUi sont composés de plusieurs plans :

- **Le plan de zonage de synthèse à l'échelle 1/10 000ème (document n°4-2-1)**, couvrant l'ensemble du territoire. Ce plan permet de visualiser le zonage à l'échelle du territoire, mais il ne comporte pas toutes les dispositions graphiques. Pour avoir une information complète il convient de se reporter aux plans de zonage détaillés.
- **Les plans de zonage détaillés à l'échelle 1/3 500ème (document n°4-2-2)**. Ces plans comportent toutes les dispositions graphiques applicables. Ils indiquent :
 - la délimitation des zones et des secteurs de zone. Cette indication permet de se reporter au règlement de zone applicable (Partie 2 du règlement) ;
 - la délimitation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ;
 - des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, telles que les emplacements réservés, les servitudes de localisation, les linéaires commerciaux, les linéaires actifs, les linéaires actifs non commerciaux, les périmètres de maintien de l'activité, les périmètres hôteliers, les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Sauf indication contraire, les effets de ces dispositions sont décrits dans le chapitre 1 de la présente Partie 1 du règlement, et complétés dans la partie 5 du règlement écrit.
 - des prescriptions graphiques relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions, telles que les alignements et les reculs obligatoires, les discontinuités et les percées visuelles, des hauteurs spécifiques. Dans ce cas, ces normes fixées graphiquement se substituent à celles fixées par la règle écrite de la zone. Les effets de ces dispositions sont décrits dans le chapitre 2 de la présente Partie 1 du règlement.
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que des espaces végétalisés à préserver (EVP), des espaces végétalisés des ensembles résidentiels à préserver (EVPr) ainsi que des espaces boisés classés (EBC). Les effets de ces dispositions sont décrits dans le chapitre 3 de la présente Partie 1 du règlement.
- **Le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3)** sur le lequel sont identifiés les noyaux de biodiversité primaires, secondaires, tertiaires ; la seconde peau visant à protéger et amplifier les noyaux de biodiversité primaires et secondaires ; ainsi que les continuités écologiques, y compris la Seine, le canal, les cours d'eau et zones humides du territoire, constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire de Plaine Commune. Les effets de ces dispositions sont décrits dans la section 3.2 de la Partie 1 du règlement écrit, et complétés par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue (document n°3-2-3) ;
- **Le plan du patrimoine bâti (document n°4-2-4)** sur lequel sont identifiés les éléments et les ensembles bâtis patrimoniaux. Il comprend un plan à l'échelle de l'ensemble du territoire et des zooms communaux. Les effets de ces dispositions sont décrits dans la section 4.4 de la Partie 1 du règlement, et complétés dans la Partie 3 du règlement.

- **Le plan du patrimoine arboré (document n°4-2-5)** sur lequel sont identifiés les arbres remarquables et les arbres d'intérêt. Il comprend un plan à l'échelle de l'ensemble du territoire et des zooms communaux ainsi que des fiches d'identification pour chaque arbre remarquable. Les effets de ces dispositions sont décrits dans la section 3.2.3 de la Partie 1 du règlement.
- **Les plans de stationnement (document n°4-2-6)** sur lesquels figurent les zones de bonne desserte par les transports collectifs, dans lesquelles les normes de stationnement applicables peuvent être spécifiques. Ils sont composés de deux plans :
 - le plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (document n°4-2-6-1) ;
 - le plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que les bureaux, notamment les logements (document n°4-2-6-2) ;
- **Le plan de zonage pluvial (document n°4-2-7)** sur lequel sont notamment identifiés les débits de rejet applicables aux différentes parties du territoire, et dont les modalités d'applications figurent à la section 6.2 de la Partie 1 du règlement.
- **Le plan des périmètres d'obligation mixité sociale (document n°4-2-8)** sur lequel sont identifiés les secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, une proportion de logements à caractère social est exigée (paragraphe 1.1.2 de la Partie 1 du règlement).
- **Le plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements (document n°4-2-9)** sur lequel sont identifiés les secteurs dans lesquels sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement.
- **Le plan des secteurs de bonus de constructibilité pour mixité sociale (document n°4-5-10)** ou s'applique une majoration de la constructibilité dès lors qu'une certaine proportion de logements à caractère social est intégrée au projet (paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement)

0.4 Articulation des différentes parties du règlement entre elles

0.4.1 Articulation des parties 1 et 2 du règlement

La présente Partie 1 du règlement (les définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones) et la Partie 2 du règlement (les dispositions applicables à chacune des zones délimitées au plan de zonage) s'appliquent cumulativement.

Toutefois, les dispositions figurant dans la Partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la Partie 1, se substituent à ces dernières, excepté pour les dispositions de l'article 1.5 de la Partie 1 relatives à la protection des populations façade à la pollution atmosphérique qui se substituent à celles figurant dans la Partie 2.

Les dispositions de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables dans les zones UP (zones urbaines de projet : UP1, UP2, UP3...), à l'exception :

- des dispositions graphiques figurant aux plans de zonage détaillés, qui peuvent compléter les dispositions du règlement de la zone UP 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 règlement de la zone UP, par dérogation à la Partie 1 du règlement ;
- des dispositions réglementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (document n°4-2-4) ;
- des éventuelles autres dispositions de la Partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue par le règlement de zone UP.

0.4.2 Articulation du règlement écrit et du règlement graphique

Les dispositions figurant dans les documents graphiques complètent les règles écrites ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituent.

0.5 **Articulation du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation**

0.5.1 Le contenu des orientations d'aménagements et de programmation

Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, regroupées dans le Tome 3 du PLUi, sont réparties de la façon suivante :

- Huit **OAP thématiques** concernant l'ensemble du territoire :
 - Santé environnementale (document n°3-2-1)
 - Réhabilitation et construction neuve (document n°3-2-2)
 - Trame verte et bleue (document n°3-2-3)
 - Mise en valeur patrimoniale (document n°3-2-4)
 - Développement économique (document n°3-2-5)
 - Grands axes et espace public (document n°3-2-6)
 - Paysage (document n°3-2-7)
 - Seine et Canal Saint-Denis (document n°3-2-8)
- Des **OAP sectorielles** (document n°3-3), dont les périmètres figurent aux plans de zonage détaillés.

0.5.2 Articulation des orientations d'aménagement et de programmation avec le règlement

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles.

Les OAP viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

0.6 Nomenclature des zones définies par le plan de zonage

La totalité du territoire est découpé en zones ou secteurs de zone. À chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la Partie 2 du règlement écrit.

ZONES	DESCRIPTION
UMGP Mixte grands projets	La zone UMGP correspond aux grands projets urbains du territoire, comprenant certaines opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire de Plaine Commune. L'objectif est de permettre la réalisation de ces grands projets porteurs de dynamisme, de développer des nouvelles centralités en affirmant leur mixité fonctionnelle et leur intensité programmatique.
UMD Mixte dense	La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centre-ville dense, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements). Le bâti, dense avec des hauteurs plus importantes, est principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies. L'objectif poursuivi est de développer ces centralités en affirmant leur mixité et leur densité et de permettre à certains quartiers, notamment ceux situés autour des grands pôles de transports collectifs, d'accueillir davantage de constructions. Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés : - Le secteur UMDg autorisant le commerce de gros ; - Le secteur UMDm correspondant à une partie des glacis du Fort de l'Est à Saint-Denis.
UMT Mixte traditionnelle	La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements). Le bâti est rythmé et majoritairement continu, avec un parcellaire serré et de nombreux rez-de-chaussée animés. L'objectif poursuivi est de valoriser la composition urbaine de ces centres historiques et de préserver leur identité morphologique et sociale, tout en permettant leur renouvellement. Il s'agit également de renforcer leur attractivité liée à leur multifonctionnalité. Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés : - Le secteur UMTa correspondant aux centres-villes d'Aubervilliers et de Pierrefitte-sur-Seine ; - Le secteur UMTb correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains.
UM Mixte	La zone UM correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements). L'objectif poursuivi est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée. Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés : - Le secteur UMh correspondant à des secteurs faisant l'objet d'opérations de rénovation de l'habitat et de résorption de l'habitat indigne ; - Le secteur UMs, situé à Epinay-sur-Seine, faisant l'objet de règles de stationnement et de traitement paysager particulières.
UC Habitat collectif	La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces. L'objectif poursuivi est de permettre le renouvellement de ces sites, en favorisant la restructuration du bâti, le renforcement de la mixité résidentielle et la valorisation des qualités écologiques liées aux espaces libres et paysagers. Dans cette zone, un secteur est identifié : - Le secteur UCa dédié aux projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la commune d'Epinay-sur-Seine

ZONES	DESCRIPTION
UH Habitat pavillonnaire	La zone UH, correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel, intégrant souvent une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés. L'objectif poursuivi est de préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maîtrisant les densités, en préservant les espaces végétalisés notamment en cœur d'îlot, et en limitant les divisions. Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés et font l'objet de règles spécifiques visant à préserver leurs caractéristiques urbaines et architecturales : - Le secteur UHj1 correspondant à la cité-jardin d'Orgemont située à l'ouest de la commune d'Epinay-sur-Seine en limite d'Argenteuil. Cette Cité-jardin se prolonge sur la commune d'Argenteuil qui en comprend approximativement les deux tiers. - Le secteur UHj2 correspondant à la cité-jardin Blumenthal située à l'est de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite avec Villetaneuse. - Le secteur UHj3 correspondant à la cité-jardin de Stains. - Le secteur UHp correspondant aux ensembles de composition urbaine homogène situés à Villetaneuse, dont les caractéristiques sont à préserver. - Le secteur UHc correspondant aux constructions implantées le long du chemin de halage en bordure de la Seine, à Epinay-Sur-Seine.
UA Activité économique	La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaires. L'objectif poursuivi est de maintenir et de dynamiser ces zones d'activités, d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère, d'accueillir des activités plus compactes et de promouvoir une végétalisation accrue des espaces libres et des constructions*. Il s'agit également de favoriser l'implantation de filières innovantes telles que la logistique urbaine et métropolitaine ou les activités à fort impact social et environnemental. Afin de favoriser la diversité des activités économiques accueillies, les bureaux peuvent être autorisés ou autorisés sous conditions dans certains secteurs. Dans cette zone, huit secteurs sont identifiés : - Le secteur UAa autorisant le bureau sous conditions ; - Le secteur UAb autorisant le bureau, l'artisanat et le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique, permettant d'assurer une mixité d'activités économiques et tertiaires ; - Le secteur UAe autorisant le bureau sous conditions et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; - Le secteur UAg autorisant le commerce de gros ; - Les secteurs UAL1 et UAL2 autorisant sous conditions les entrepôts dédiés à la logistique urbaine et métropolitaine ; - Le secteur UAm autorisant le bureau, l'hébergement hôtelier et touristique, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, et le secteur UAm1 autorisant en plus l'artisanat et le commerce de détail.
UE Économique mixte	La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux. L'objectif poursuivi est de renforcer l'attractivité de ces pôles d'emplois en permettant d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, et à celles déjà implantées de se développer. Afin de préserver la diversité des activités économiques accueillies, une part d'activités non tertiaires peut être exigée dans certains secteurs. Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés : - Le secteur UEb autorisant le bureau sous conditions ; - Le secteur UEc destiné à l'accueil des grands espaces commerciaux ; - Le secteur UEe autorisant le commerce de gros et les salles d'art et de spectacle ; - Le secteur UEgh permettant la réalisation d'immeubles de grande hauteur (IGH).

ZONES	DESCRIPTION
UG Grands services urbains et grands équipements	La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc. Elle inclut également les emprises du canal Saint-Denis. L'objectif poursuivi est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution. Il s'agit également de conserver les abords végétalisés des voies ferroviaires et autoroutières qui sont des continuités écologiques et participent au déplacement de la faune. Dans cette zone, neuf secteurs sont identifiés : - Le secteur UGa dédié aux Archives Nationales de Pierrefitte-sur-Seine ; - Le secteur UGb dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine ; - Le secteur UGc dédié au Campus Condorcet à Aubervilliers ; - Le secteur UGged, dédié au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers ; - Le secteur UGg dédié aux gares du Grand Paris Express ; - Le secteur UGm dédié au Fort de l'Est à Saint-Denis ; - Le secteur UGmi dédié au projet de site unique du Ministère de l'Intérieur, - Le secteur UGp dédié aux piscines olympiques du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers. - Le secteur UGchu dédié à la réalisation du Campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) dans le secteur Garibaldi à Saint-Ouen-sur-Seine
UP1, UP2, UP3... Projet	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.
UVP Urbaine verte et paysagère	La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. Cette zone comprend en outre des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges. L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions. Il s'agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces. Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés : - Le secteur UVPu dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés ; - Le secteur UVPL dédié aux installations culturelles et activités de loisirs ainsi qu'aux équipements sportifs et un sous-secteur UVPL1 dédié aux équipements sportifs et aux établissements d'enseignement de l'île des Vannes à L'Île-Saint-Denis Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.
N Naturelle	La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités. Elle inclut les espaces particulièrement sensibles que sont les sites Natura 2000. Elle comprend également les grands parcs, les berges de la Seine non aménagées, les jardins partagés, familiaux ou ouvriers, les cimetières ou encore les coulées vertes liées aux infrastructures. L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces de toute utilisation, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec leur préservation et leur amélioration. Dans cette zone, cinq secteurs sont identifiés : - Le secteur N2000 dédié aux sites classés NATURA 2000 ; - Le secteur Nj dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers ; - Le secteur Nc dédié aux cimetières ; - Le secteur Ns1 (STECAL) dédié au centre équestre de la commune de la Courneuve ; - Le secteur Ns2 (STECAL) dédié au secteur de renaturation de la commune de L'Île-Saint-Denis.

ZONES	DESCRIPTION
A Agricole	La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers. L'objectif poursuivi est de préserver ces espaces en les inscrivant dans la volonté d'un développement de l'agriculture urbaine.

0.7 L'application de la règle au terrain

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi s'appliquent à l'ensemble du projet avant division.

Cette disposition n'est pas applicable :

- dans la zone UH ;
- pour la mise en œuvre de la servitude de taille minimale des logements prévue au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement ;
- pour l'application des dispositions relatives au stationnement prévues à la section 5.2 de la Partie 1 du règlement ;
- pour l'application des règles relatives à la collecte des déchets prévues à la section 6.3 de la Partie 1 du règlement.

0.8 Règles spécifiques applicables à certains lotissements

Les dispositions issues des règlements des lotissements constituent des règles d'urbanisme et sont applicables pendant une durée de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.

À titre informatif, il est précisé que les dispositions issues des cahiers des charges des lotissements peuvent rester opposables entre les colotis, y compris dans les lotissements de plus de 10 ans, sur décision des colotis

0.9 Définitions

0.9.1 Lexique

Les termes ou dispositions définis ci-dessous sont identifiés dans la suite de la Partie 1 et dans la Partie 2 du règlement par un astérisque (*) quand il y est fait référence.

ACCES

Correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie et ses accessoires (trottoir* notamment), par lequel les véhicules et/ou les piétons pénètrent sur le terrain depuis la voie ou la servitude de passage qui le dessert. La bande de terrain située sur une unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

ACROTERE

Élément de la construction situé au-dessus du nu supérieur de la dalle haute du dernier niveau.

La hauteur de l'acrotère comprend le complexe d'isolation, le complexe d'étanchéité, une épaisseur de terre végétale (le cas échéant), et le garde-corps plein ou à claire-voie de la toiture, que celle-ci soit ou non accessible.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°10

ACTIVITES MEDICALES ET PARAMEDICALES DE PROXIMITE

Établissements ayant pour objet l'exercice d'une profession médicale, paramédicale ou d'une profession d'auxiliaire médical

AFFOUILLEMENT ou EXHAUSSEMENT DU SOL

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

AGRICULTURE URBAINE

Agriculture professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs, définie à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime. Elle est vécue et pratiquée dans la métropole par des exploitants et par des habitants dans leur vie quotidienne. Elle peut être orientée sous condition vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs. Elle entretient des liens fonctionnels réciproques avec la ville.

ALBEDO

Capacité de réflexion de la lumière reçue par une surface, dépend essentiellement de la couleur et de la texture de la surface.

ALIGNEMENT

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la Partie 1 du règlement) est la limite du domaine public ou de la voie privée ouverte à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines et des parcelles mitoyennes.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°1

ANNEXE

Construction de faible dimension dont l'usage est lié et complémentaire à la destination de la construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, local vélos, point de présentation des déchets, abris de jardin, remise, sans que jamais cette annexe ne puisse être utilisée en tant que logement, bureau, commerce...

L'annexe n'est pas accolée à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain. La construction d'un garage ou d'une remise accolé à une construction principale ne constitue donc pas une annexe mais une extension de la construction et un local accessoire.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

ARBRE

Est considéré comme un arbre, tout végétal possédant un tronc d'une circonférence supérieure ou égale à 10cm à 1m du sol. Pour les arbres en cépée (arbres à plusieurs troncs), cette circonférence

est le résultat de l'addition de la circonférence de chaque tronc. Le système racinaire est pris en compte dans ce qu'est un arbre et doit être protégé.

ARBRE REMARQUABLE

Arbre ayant fait l'objet d'un classement après passage en commission des arbres et repéré au Plan du patrimoine arboré (document n°4-2-5) pour diverses particularités (rareté, dimensions, position, âge ou encore valeur historique, écologique, esthétique ou symbolique). Il fait l'objet d'une fiche d'identification spécifique.

ARBRE D'INTERÊT

Arbre repéré au Plan du patrimoine arboré (document n°4-2-5) mais ne faisant pas l'objet d'un passage en commission des arbres. Il est recensé au titre de ses qualités écologiques, esthétiques, historiques ou symboliques, ainsi que ses apports à la qualité du cadre environnemental et paysager du site.

ATTIQUE

Niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs, et dont l'une au moins des façades est implantée en recul de 3 mètres minimum par rapport au nu général d'un ou plusieurs pans de la façade principale de la construction.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

AUVENT

Toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

BAIE OU VUE

Une baie ou une vue est une ouverture dans une façade servant au passage, à la vue (vitrage transparent), à l'accès ou à l'aération d'une construction, dont les caractéristiques sont précisées au paragraphe 2.2.4 de la Partie 1 du règlement.

Une baie ou vue peut être de deux types :

- **Baie principale** : baie constituant l'éclaircissement premier des pièces principales de la construction. Elle dispose d'une hauteur d'allège à 1,20 mètre maximum et, dans le cas d'une pièce traversante ou d'une baie d'angle délimitée par deux ou plusieurs façades, bénéficie de la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade. Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil, au bureau, ou au travail d'une manière continue.
- **Baie secondaire** : baie constituant l'éclaircissement premier des pièces secondaires de la construction. Est considérée comme pièce secondaire toute pièce autre que principale.

L'ensemble des baies ou vues n'étant pas inscrites dans l'alignement de la façade, comme les fenêtres de toit*, sont considérées comme une baie secondaire.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figures n°3 et n°6

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher fermée par une balustrade ou un garde-corps, en saillie par rapport au nu général de la façade, et desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres. La surface d'un balcon n'est pas comptabilisée dans le calcul de la surface de plancher.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

Bande de terrain dans et au-delà de laquelle s'appliquent des règles spécifiques, mesurée selon les modalités prévues au paragraphe 2.1.1 de la Partie 1 du règlement.

BARBACANE

Tube ou ouverture étroite aménagé en bas d'un mur de soutènement, d'un balcon ou d'une terrasse afin de faciliter l'écoulement des eaux.

BUISSON

Arbuste ou groupe d'arbustes, d'une ou plusieurs espèces, regroupés en taillis épais. Appartenant à une strate intermédiaire et favorable au développement des espèces. Il mesure entre 50cm et 1m de haut.

CESURE

Interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°4

CHASSIS DE TOIT

Fenêtre de toit permettant l'éclairage et l'aération des combles. Il est percé dans la toiture et possède le même degré de pente que cette dernière.

CLOTURE

La clôture désigne tout type d'ouvrage (tel que mur, muret, grillage, portail, portillon) ou de plantation de végétaux clôturant un terrain et servant à délimiter deux propriétés privées entre elles ou à délimiter une propriété privée et le domaine public.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

CŒUR D'ÎLOT

Le cœur d'îlot désigne l'espace libre, paysagé et/ou planté situé entre les constructions d'un même îlot. Il est généralement situé sur les fonds des terrains. Il peut prendre appui sur plusieurs terrains d'un même îlot.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°8

COMBLES

Les combles désignent les volumes compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture d'une construction, indépendamment de la forme de la toiture (Mansarde, toiture à deux pentes...)

Un comble est considéré comme aménageable à partir de 1,80 mètre sous poutre, à condition que le plancher soit porteur. Il constitue dans ce cas un niveau.

COMMERCE ARTISANAL DE PROXIMITE

Établissements commerciaux relevant de l'artisanat de l'alimentation pratiquant principalement la préparation, la transformation et la vente de produits sur place (commerces de bouche tels que boulangeries, boucheries, poissonneries, fromageries, pâtisseries, chocolateries, etc.) et de l'artisanat de réparation, de fabrication, de création, de transformation ou de service comportant la vente de

biens ou de services inscrit à la chambre des métiers (fleuriste, bijoutier, tailleur-couturier, cordonnier, coiffeur, etc.).

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par une personne en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades sont en contact. Toutefois, des constructions dont les façades sont seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier, une passerelle, un auvent, ou un local technique et/ou accessoire (stockage des ordures ménagères, stationnement des véhicules motorisés ou non,...) ou dont la vue en plan révèle un point de contact, ne constituent pas des constructions contiguës.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°4

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DEBIT DE REJET

Débit maximal autorisé pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement. Il varie sur le territoire selon la capacité du réseau et sa nature (unitaire ou séparatif). On parle également de débit de fuite.

DÉBORD DE TOITURE

Partie de la toiture d'une construction en saillie par rapport au nu général de la façade.

DEBOURBEUR

Cuve de prétraitement destinée à retenir et à accumuler les matières lourdes et solides présentes dans les eaux. Le déboureur est utilisé pour piéger les graviers, le sable, la terre, les boues, les déchets ménagers, contenus dans les eaux de ruissellement et les eaux usées.

DESTINATION et SOUS-DESTINATION

Désigne les différentes fonctions pouvant être assurées par une construction (telles que logement, bureau, etc.), auxquelles des règles spécifiques peuvent être applicables. L'ensemble des destinations et sous-destinations sont rappelées dans le tableau figurant au paragraphe 1.1.2 de la Partie 1 du règlement.

DISCONTINUE

Interruption ou rupture d'un élément bâti continu d'une construction.

DISPOSITIF D'ACCUEIL DE BIODIVERSITE

Il s'agit de solutions d'agencement d'une variété d'habitats, favorisant l'implantation à long terme de la petite faune et la flore locales. Ces dispositifs sont pensés afin d'accueillir la plus grande diversité d'espèces possibles en privilégiant les abris reproduisant des conditions naturelles.

EAUX CLAIRES PARASITES

Eaux non chargées en pollution, présentes en permanence dans les réseaux d'assainissement public. Ces eaux sont d'origine naturelle (captage de sources, drainage de nappes, fossés, inondations de réseaux ou de postes de refoulement, etc.) ou artificielle (fontaines, drainage de bâtiments, eaux de refroidissement, rejet de pompe à chaleur, de climatisation, etc.) Elles présentent l'inconvénient de diluer les effluents d'eaux usées et de réduire la capacité de transport disponible dans les réseaux d'assainissement et les stations d'épuration.

EAUX D'EXHAURE

Eaux évacuées par un moyen technique adéquat afin de permettre l'exploitation à sec d'une carrière, d'une mine ou la réalisation d'un chantier.

EAUX USEES

Eaux provenant des différents usages domestiques de l'eau, notamment les eaux ménagères (cuisines, buanderies, salles d'eau), les eaux vannes (toilettes) et autres eaux usées issues d'installations similaires des locaux d'habitation. Leur composition est détaillée au paragraphe **6.2.2** de la Partie 1 du règlement écrit.

EAUX PLUVIALES

Ensemble des eaux provenant des précipitations atmosphériques, sous toutes leurs formes. Liquides, elles ruissellent sur les sols et surfaces urbaines (toitures ou terrasses, revêtements des voiries, parkings, rampes exposées à la pluie, espaces végétalisés, etc.).

EAUX USEES DOMESTIQUES

Ensemble des eaux provenant des différents usages domestiques, telles que les eaux grises (cuisines, buanderies, salle d'eau), les eaux vannes issues des sanitaires et autres eaux usées issues d'installations similaires.

EAUX USEES INDUSTRIELLES

Ensemble des eaux provenant des locaux utilisés à des fins industrielles, commerciales, artisanales, services impactant (dont établissements de santé, hôtellerie, restauration, activités sportives et culturelles, enseignement), eaux de refroidissement, eaux des pompes à chaleur ou climatisation, eaux issues des dépollutions.

EDICULES TECHNIQUES

Locaux ou installations techniques liés au fonctionnement de la construction et qui émergent des toitures, tels que les machineries d'ascenseurs, systèmes de chauffage et de ventilation, systèmes de production d'énergie, locaux de stockage, accès aux toitures, antennes, etc. Ils ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

*Illustration : voir paragraphe **0.9.2** ci-après, figure n°6*

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

EMERGENCE

Construction* ou partie d'une construction* dont la hauteur est libre.

EMPRISE AU SOL

Superficie résultant de la projection verticale au sol du volume de la ou des construction(s) édifiée(s) sur le terrain, dans les conditions définies à la section 2.4 de la Partie 1 du règlement.

EMPRISES PUBLIQUES

Désignent les espaces extérieurs ouverts au public tels que les parcs, squares et jardins publics, places, cimetières, aires de stationnement publiques, cours et berges de la Seine et du canal Saint-Denis.

EPANNELAGE

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

ESPACES LIBRES

Parties du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°7

ESPACES VEGETALISES

Parties des espaces libres, de pleine terre ou non, dont la composition allie les différentes strates de végétation selon une densité minimale prévue par les unités de plantation. L'épaisseur de terre des espaces végétalisés est de minimum 0,90 mètre, hors pleine terre.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°7

ESPACES 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.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°7

ESPECE ADAPTEE AU CONTEXTE LOCAL

Les espèces adaptées au contexte local peuvent être indigènes (natives du bassin Nord Parisien) ou naturalisés (non autochtone, bien établie dans un biotope). Ces espèces sont adaptées pour se développer dans le contexte du bassin parisien, sans remettre en cause les équilibres écosystémiques locaux, sans porter atteinte à la santé humaine, aux activités économiques, notamment agricoles ou encore aux qualités paysagères. En outre, elles peuvent être adaptées au changement climatique. Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2.

ESPECE INVASIVE

Certaines espèces sont considérées comme invasives. Il s'agit d'espèces introduites par la main humaine hors de leurs systèmes biogéographiques initiaux et proliférant dans leur nouveau milieu. Elles peuvent nuire à la diversité biologique, la santé humaine, à l'équilibre économique de certaines activités comme l'agriculture ou encore aux qualités paysagères d'un territoire. Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2.

ESPECE ADAPTEE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les espèces adaptées au changement climatique peuvent être locales ou exogènes. Elles possèdent des caractéristiques de résistance et d'adaptation aux différents aléas climatiques (fortes chaleurs, violentes intempéries, sécheresses prolongées et stress hydrique, etc.). Leur plantation est encouragée dans les espaces contraints (sécheresse du sol, de l'air, etc.), ainsi que dans les contextes favorables, notamment en continuités des milieux semi-naturels et dans les espaces où les plantations sont denses. Le recours aux espèces adaptées au changement climatique et au contexte local est fortement encouragé. Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2.

ESPECE ALLERGENE

Les espèces allergènes sont les espèces dont la reproduction s'effectue avec l'aide du vent (anémophilie) et possédants des pollens allergisants (ayant des particularités de composition chimique). Ces espèces sont communes au sein du territoire et peuvent malgré tout posséder des caractéristiques utiles (canopée de grande envergure, adaptation au changement climatique, etc.). Leur plantation est possible sur le territoire, mais doit s'inscrire dans une logique de diminution du risque allergène. Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2.

EXHAUSSEMENT

Voir AFFOUILLEMENT

EXTENSION

Une extension consiste en la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante, selon les modalités précisées au paragraphe 1.1.2 de la Partie 1 du règlement.

FACADE ou PARTIE DE FACADES

Face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures. La partie majoritairement plane de la façade (non compris les saillies et les retraits de toute nature, ainsi que les doubles peaux si celles-ci recouvrent moins de la moitié de la surface de la façade) correspond au nu général de la façade.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°9

FACADE AVEUGLE ou MUR AVEUGLE

Façade, sans vue ne comportant aucune baie.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figures n°4 et n°6

FAÇADE PRINCIPALE

Toutes les façades de la construction faisant face à la limite entre le terrain et la voie ou l'emprise publique ou privée les desservant.

FAILLE

Interruption de la construction sur une partie de sa hauteur au moins égale à deux niveaux (hors sous-sol), sur une largeur au moins égale à 4 mètres, et sur toute sa profondeur.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure des pans de toiture inclinés selon des pentes opposées.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

FENETRE DE TOIT

Nom générique des ouvertures à châssis ouvrant vitré établi dans les couvertures. On distingue des fenêtres de toit les lucarnes et les « chiens assis » du fait du caractère vertical de la baie qui les compose.

FRONT BATI

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions, pouvant servir de référence pour l'ordonnancement des constructions nouvelles.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

GABARIT

Désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques, délimitant un volume dans lequel doit s'inscrire la construction. Il résulte de la combinaison de l'ensemble des règles de hauteur, de prospects et d'espaces libres.

HAIE VIVE

Structure végétale linéaire composée de différentes essences locales associant arbres, arbustes et buissons, pouvant constituer une clôture.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

HAUTEUR

La hauteur maximale (Hmax) des constructions peut être définie par :

- Une hauteur de façade (Hf) : différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de chaque façade ;
- Une hauteur totale (Ht) : la hauteur totale d'une construction correspond à son point le plus haut, y compris sa toiture, hors exceptions listées au paragraphe 2.5.3 de la Partie 1 du règlement ;
- Une hauteur en nombre de niveaux : nombre de niveaux d'une construction, y compris le rez-de-chaussée.
- Un gabarit sur voie permettant de moduler la hauteur des constructions en fonction de la largeur des voies le long desquelles elles sont implantées.

Les modalités de mesure de la hauteur sont définies à la section 2.5 de la Partie 1 du règlement.

HEBERGE

Désigne la ligne formée, sur un mur mitoyen séparant deux constructions accolées ou adossées et de hauteurs inégales, par l'arrête de la construction la moins haute. L'héberge constitue le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°4

ILOT

Partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées, hors voie navigable naturelle.

IMPERMEABILISATION

Réduction de la capacité à assurer la libre infiltration des eaux pluviales, par des constructions ou la pose de revêtements étanches.

INFILTRATION

Processus physique par lequel l'eau pluviale pénètre dans les sols, par gravité. Le drainage est un extrême de l'infiltration, permettant l'éloignement rapide des fluides en surface.

INSTALLATION

Construction qui crée de l'emprise au sol sans créer de surface de plancher.

JARDINS FAMILIAUX OU OUVRIERS

Espaces de pleine terre, divisés en parcelles de taille variable (généralement de 30 à 200 m²), où chaque parcelle est confiée à un ménage, et est destinée à être plantée en espèces comestibles à vocation d'autoconsommation. Certaines parcelles peuvent être cultivées de façon collective, ou abriter des potagers pédagogiques en lien avec des écoles ou centres de loisirs.

JARDIN PARTAGÉ

Espace ouvert au public dans lequel un groupe organisé d'habitants cultive collectivement, en bacs ou en pleine terre, des plantes généralement comestibles. La fonction sociale des jardins partagés prime sur leur fonction nourricière.

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture dont les caractéristiques sont définies par les articles 675 à 680 du code civil, laissant uniquement passer la lumière sans permettre le regard, et située à une hauteur au moins égale à :

- 2,60 mètres au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction ;
- 1,90 mètre au-dessus du sol d'un étage.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figures n°3 et n°6

LOCAL ACCESSOIRE

Local accolé à la construction principale, dont il fait partie intégrante. Son usage est lié et complémentaire à la destination principale. Il peut s'agir d'un garage, local vélos, point de présentation des déchets, remise, sans que jamais il ne puisse être utilisé en tant que logement, bureau, commerce, etc. Le local accessoire se distingue du local annexe (voir ANNEXE).

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

LOGGIA

Espace couvert et fermé latéralement, en retrait par rapport au nu général de la façade.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

LOGISTIQUE URBAINE ET METROPOLITAINE

La logistique urbaine et métropolitaine peut se définir comme toute prestation concourant à une gestion optimisée des flux de marchandises en milieu urbain. Elle concerne l'acheminement des marchandises dans le cœur de l'agglomération, leur traitement sur ce territoire, leur livraison au destinataire final ainsi que la gestion des flux retours.

Elle intègre des circuits d'acheminements et des lieux de traitement des flux.

LIMITE DE FOND

Désigne une limite séparative du terrain d'assiette de la construction n'ayant aucun contact avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou une emprise publique.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent à toutes limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, hors l'alignement. Elles sont composées de limites séparatives latérales et de limites de fond.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°2

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis au sens de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme.

LUCARNE

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre. Les principaux types de lucarnes sont : lucarne à croupe (toit à trois versants), lucarne pendante (à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit), lucarne en bâtière (à deux versants de toiture et à pignon recouvert).

MANSARDE OU COMBLE A LA MANSART

La mansarde est un comble brisé dont chaque versant à deux pentes et dont le degré d'inclinaison minimal par rapport au nu vertical de la façade est de 30%. Le comble à la Mansart constitue un niveau dans les mêmes conditions que celles énoncées dans la définition de COMBLES

MEZZANINE

Plancher intermédiaire compris entre deux niveaux d'une construction ou entre le dernier plancher et le toit, dont la surface est au plus égale à la moitié de la surface de plancher de la pièce qu'il surplombe, et dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre. La mezzanine est fonctionnellement liée à la pièce qu'elle surplombe. Elle n'est pas directement desservie par les parties communes de la construction.

Une mezzanine ne constitue pas un niveau. Une mezzanine dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,8 mètre constitue un niveau et doit respecter les normes de hauteur d'un niveau, soit 2,5 mètres minimum.

MODES ACTIFS

Désignent les modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche à pied, le vélo, la trottinette, le roller, etc.

MUR BAHUT

Mur bas supportant par exemple une grille de clôture ou une balustrade. Il peut assurer, selon sa position, la fonction mécanique de mur porteur ou de soutènement.

NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le *dessus* du plancher bas et le *dessous* du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur.

Le rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction.

NU GENERAL DE LA FACADE

Voir FACADE

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

ORIEL

Fenêtre en saillie sur la façade d'une construction, aussi appelée bow-window.

PARE-VUE

Panneau d'1,90 m de hauteur minimum, ajouré ou non, permettant d'empêcher les vues vers ou depuis un jardin, une terrasse ou un balcon voisin.

PERCEE VISUELLE

Ouverture au sein d'un îlot ou d'une construction qui laisse entrevoir le cœur d'îlot depuis la voie.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°8

PIGNON

Façade latérale d'une construction, comportant peu ou pas d'ouvertures.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°4

PLEINE TERRE

Voir ESPACES DE PLEINE TERRE

PORCHE

Passage couvert traversant aménagé dans une construction pour l'accès des véhicules et/ou des personnes.

PROFONDEUR DU TERRAIN

Désigne la distance mesurée à compter de l'alignement jusqu'à la limite de fond de terrain, selon les modalités prévues au paragraphe 3.2.4 de la Partie 1 du règlement.

RECU

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, séparant celle-ci du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la Partie 1 du règlement.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°1

REGARD

Le regard est un dispositif enterré constitué d'un bac et d'une grille ou tampon permettant l'accès aux canalisations enfouies.

RETRAIT

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, séparant celle-ci de la limite séparative, dans les conditions prévues au paragraphe 2.2.3 de la Partie 1 du règlement.

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°2

RUINE

Une ruine désigne une construction partiellement détruite ou écroulée, sans plus aucune toiture, dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

RUPTURE ARCHITECTURALE

Procédé visant à favoriser les variations volumétriques et architecturales au sein des constructions implantées sur un même terrain, dont les modalités sont précisées au paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement.

R+ x

Formulation indiquant le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. La lettre R correspond au rez-de-chaussée et le nombre *x* au nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

R+x+C : correspond à un niveau de combles au-delà du nombre de niveaux *x* indiqué.

R+x+A : correspond à un niveau en attique au-delà du nombre de niveaux *x* indiqué.

SAILLIE

Désigne toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction dépassant le nu général de la façade de la construction, tels que les balcons, auvents, corniches, marquises, coffres de volets ou enseignes commerciales, oriels...

Illustration : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°6

SOUS-DESTINATION

Voir DESTINATION

SOUS-SOL

Niveau inférieur des constructions situé en dessous du niveau du sol existant après travaux. La détermination du sol à retenir, selon le cas, correspond aux mêmes modalités que celles fixées pour définir le point bas de la hauteur de la construction. Est également considéré comme un sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont 1,20 mètre au plus émerge au-dessus du sol existant après travaux.

STRATES DE VEGETATION

Désigne les différents niveaux atteints par le feuillage des végétaux :

- Strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ;
- Strate arbustive : strate composée des arbustes ;
- Strate buissonnante : strate composée des buissons ;
- Strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons, etc.

SURELEVATION

Extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

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

TERRAIN

Le terrain est constitué par le tènement du terrain d'assiette du projet, c'est-à-dire par une unité foncière d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, délimitée par les emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et par les autres propriétés qui la cernent.

TOITURE

Parties supérieures des éléments de construction servant de couverture et d'étanchéité.

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes ($\leq 5\%$) permettant l'écoulement des eaux.

Toiture-terrasse accessible : toiture-terrasse accessible aux occupants ou usagers de l'immeuble.

Toiture-terrasse végétalisée : toiture recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans bioclimatique, hydraulique, phonique et esthétique, de la biodiversité et du rafraîchissement.

Toiture mixte : toiture dotée à la fois d'un substrat végétalisé et de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération.

Illustrations : voir paragraphe 0.9.2 ci-après, figure n°5 et n°7

TROTTOIR

Partie de l'emprise publique située entre la voie roulante et la limite des parcelles privées, réservée à la circulation piétonne. Celle-ci peut être surélevée ou non.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation générale des véhicules motorisés, cycles et/ou piétons, ainsi que les éventuels fossés et talus la bordant et que ses accessoires (trottoirs*, terre-pleins, plantations, mobilier).

VUE

Voir BAIE

ZONE

Découpage du sol du territoire auquel correspond une vocation particulière. Il existe des zones urbaines (U), des zones naturelles (N) et des zones agricoles (A), à vocation distincte. Ces zones peuvent être divisées en secteurs auxquels sont attribuées des règles différentes.

ZONE DE BONNE DESSERTE

Aire définie par le règlement graphique autour de certaines gares ou stations de transports collectifs, dans laquelle des normes de stationnement spécifiques peuvent être applicables.

0.9.2 Illustrations des définitions

Figure n°1 : implantation par rapport à l'alignement

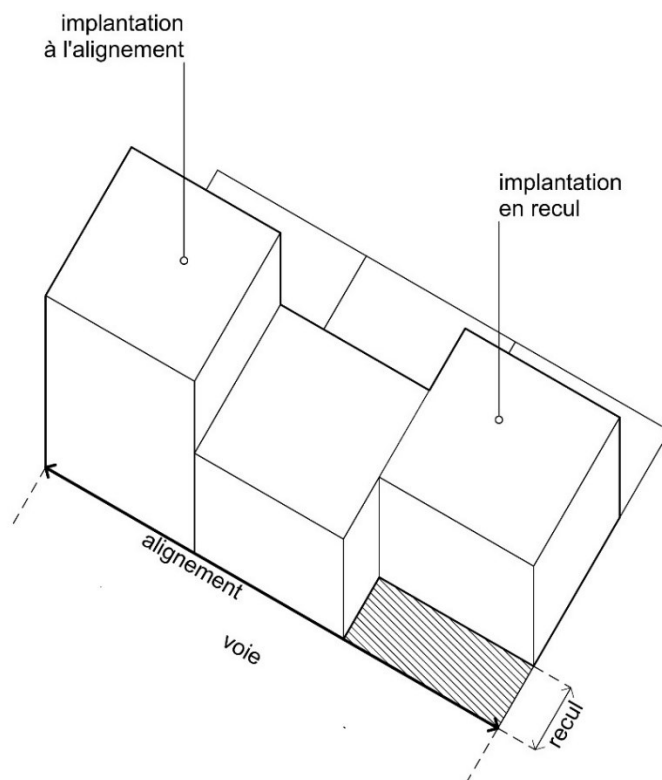


Figure n°2 : implantation par rapport aux limites séparatives

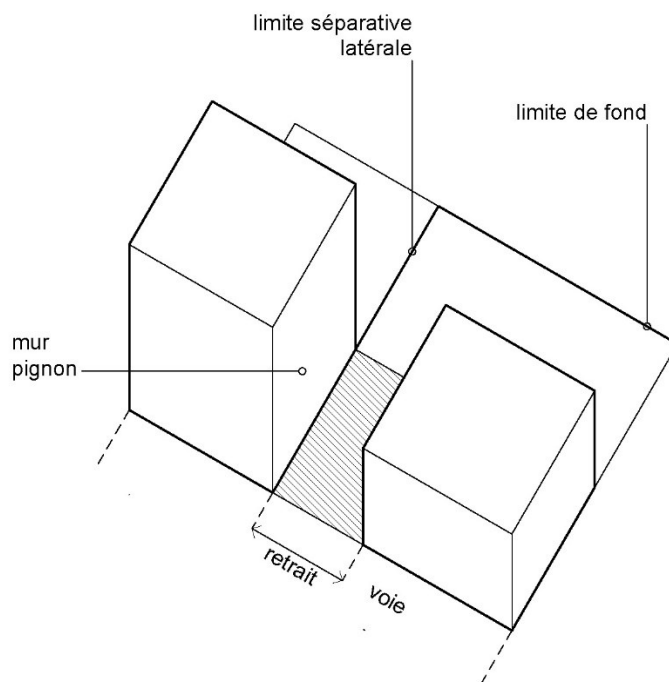


Figure n°3 : ouvertures en façades créant ou non des vues

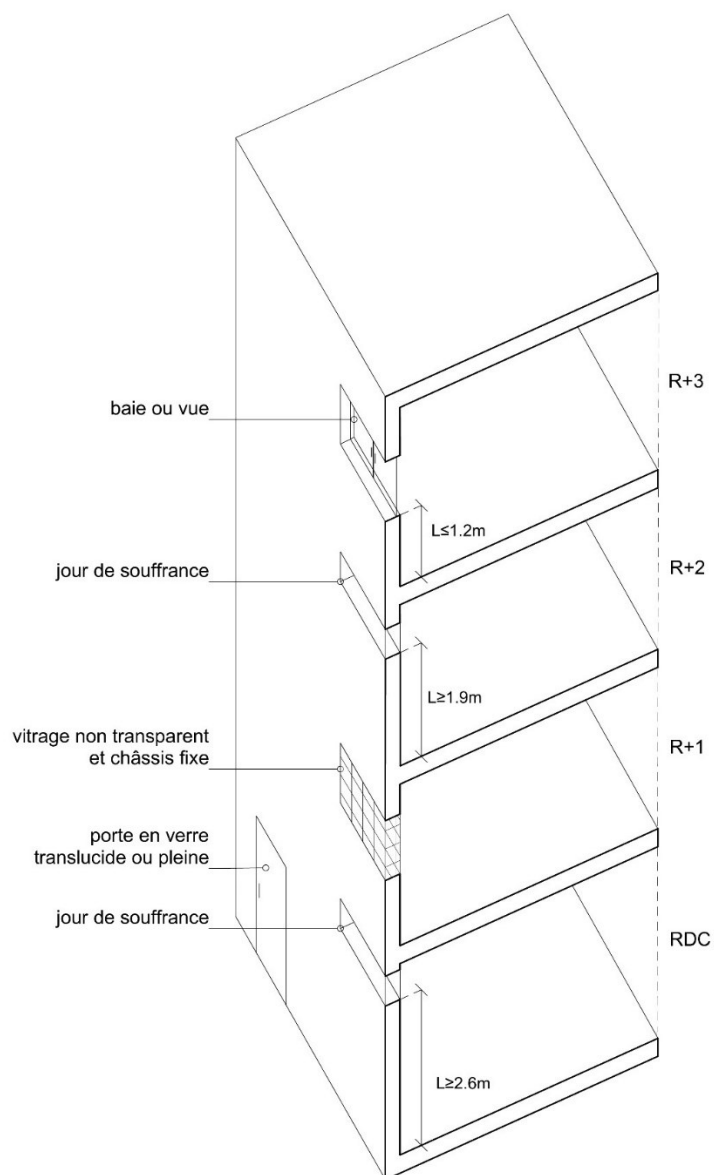


Figure n°4 : volumétrie et rythme du bâti

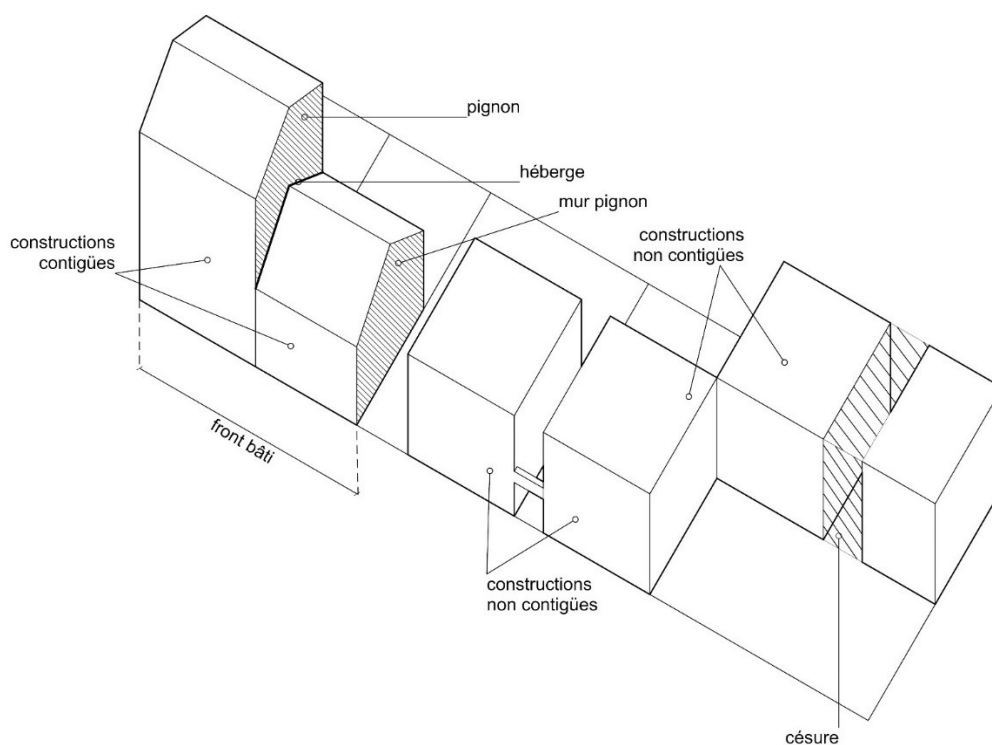


Figure n°5 : toitures

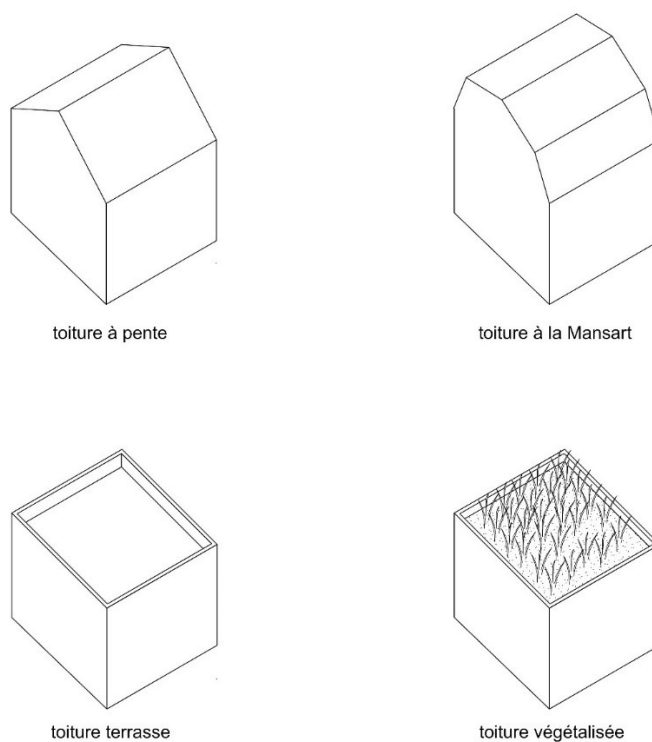


Figure n°6 : éléments architecturaux et paysagers

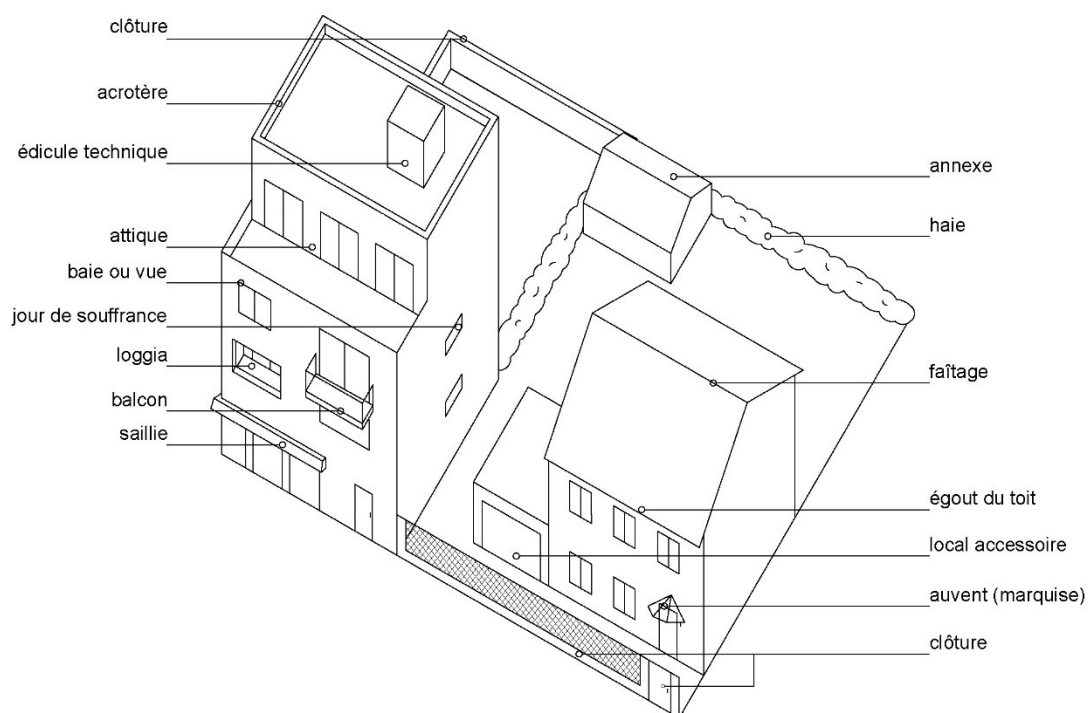


Figure n°7 : végétalisation à l'échelle du terrain

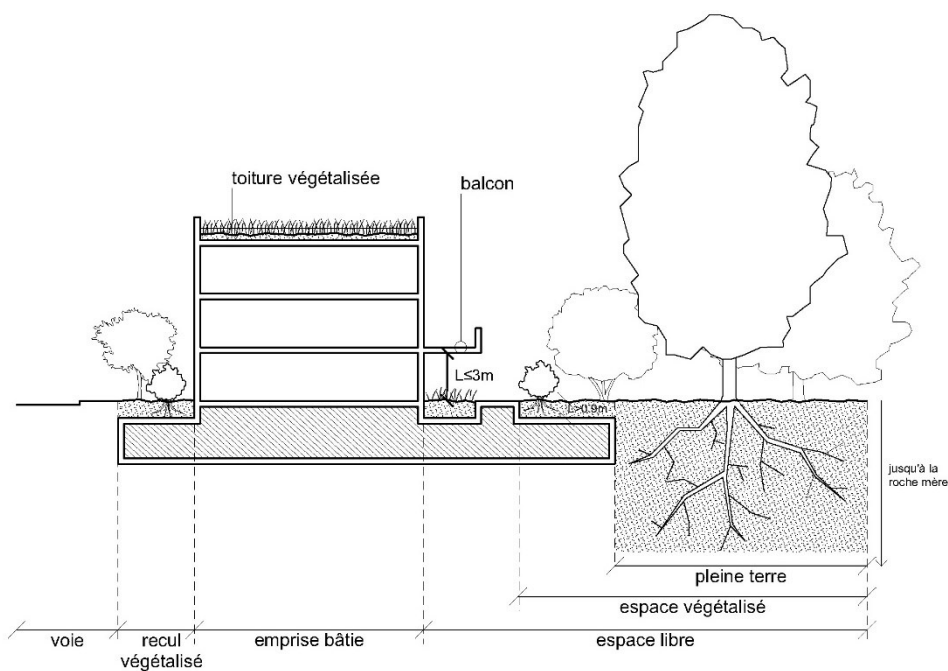


Figure n°8 : végétalisation à l'échelle de l'îlot

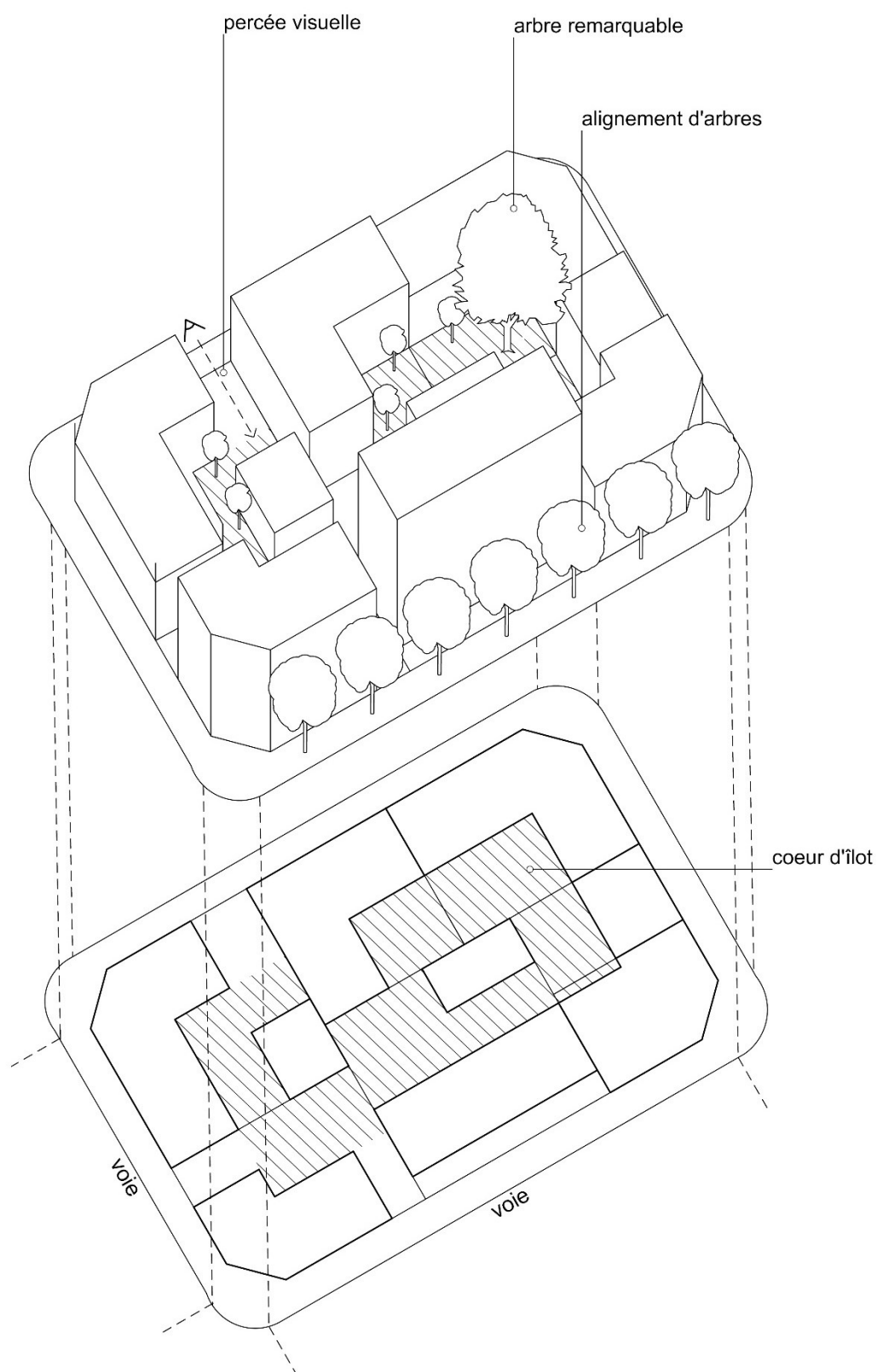


Figure n°9 : nu général de la façade

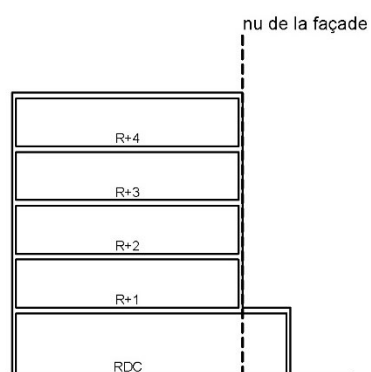
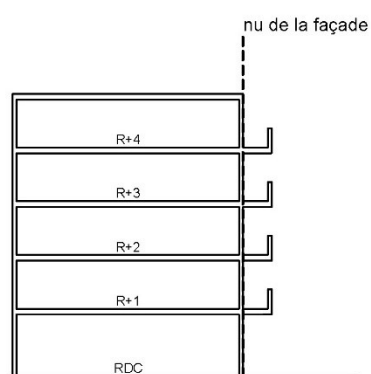
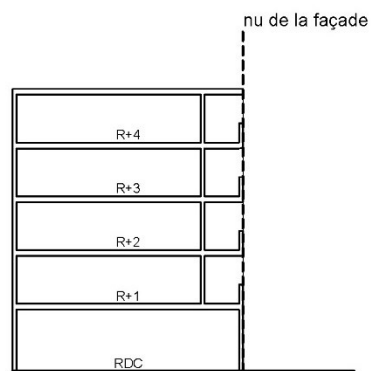
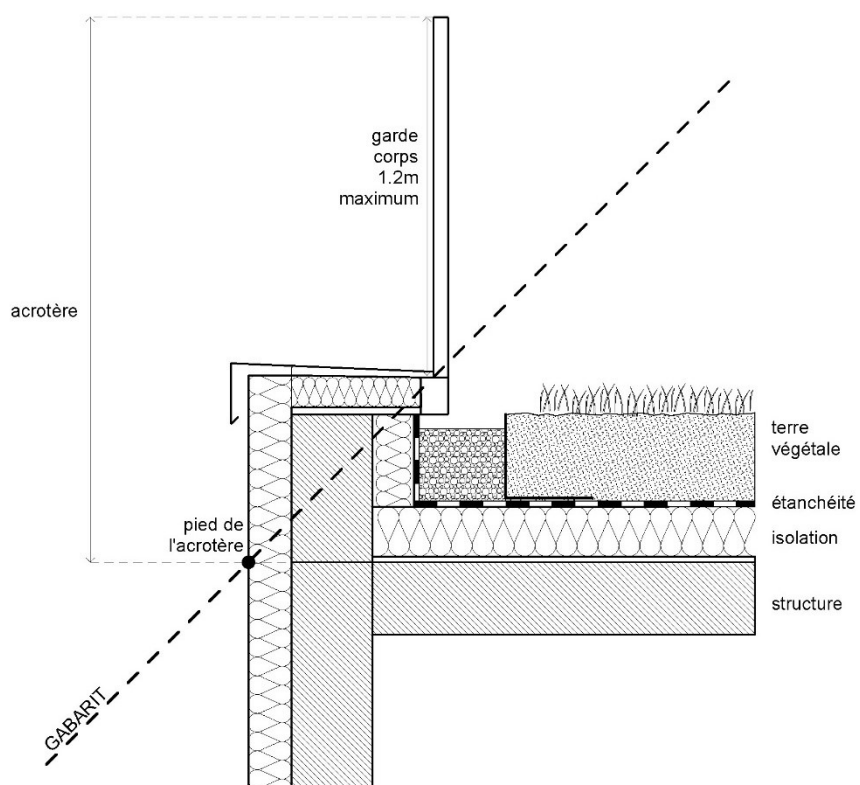
cas n°1 (socle / avancée)cas n°2 (balcons ou autres dispositifs ouverts)cas n°3 (loggias et autres dispositifs fermés)

Figure n°10 : pied de l'acrotère



1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 Les constructions, leur destination et leur changement de destination

1.1.1 Destination des constructions

Les destinations* et sous-destinations* des 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 (modifié par les arrêtés des 31 janvier 2020 et 22 mars 2023).

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle Les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (exemple : « drive »).
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Il s'agit notamment de constructions : - de l'État - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Elle comprend notamment : - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive du secteur primaire - l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire - constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente.

		Les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (exemple : « <i>dark stores</i> »).
		Les locaux hébergeant les centres de données (exemple : « <i>data-centers</i> »).
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place (exemple : « <i>dark kitchens</i> »)

Constructions à destination agricole

La destination* d'exploitation agricole d'une construction* est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime et de toutes activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et sont également nécessaires au développement de l'agriculture urbaine*.

Meublés de tourisme

Les logements meublés touristiques de courte et moyenne durée relèvent de la sous-destination « Logement ».

Co-living

Les opérations de co-living relèvent de la destination « Hébergement » ou « Hôtel ». Un établissement sera classé en hôtel s'il pratique au moins 3 des prestations hôtelières telles que définies par le b) du 4° de l'article 261 D du code général des impôts : petit déjeuner servi sur place, fournitures de linge de maison, nettoyage régulier des locaux et réception, même non personnalisée de la clientèle.

1.1.2 Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux

Travaux sur une construction existante

Lorsqu'une construction existante* n'est pas conforme aux dispositions du règlement de la zone* où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dernières.

Toutefois, le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) peut prévoir, pour les constructions existantes*, des dispositions spécifiques ou alternatives qui se substituent à la règle générale.

Extension d'une construction existante

L'extension* d'une construction existante* consiste en un agrandissement dont la surface de plancher* ou l'emprise au sol* sont au plus égales à celles de la construction* d'origine. L'extension* peut être

horizontale ou verticale (par surélévation*, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction* existante.

Toute extension* dont la surface de plancher* ou l'emprise au sol* est supérieure à celle de la construction* existante avant travaux est considérée comme une construction* nouvelle, à l'exception des travaux sur les éléments bâtis patrimoniaux ou sur les ensembles bâtis patrimoniaux (Chapitres 4.4.2 et 4.4.3) dont la destination future est majoritairement « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

Les dispositions relatives aux extensions* s'appliquent uniquement à la partie nouvelle de la construction*, constitutive de l'extension*. Si la partie préexistante de la construction est modifiée, les dispositions relatives aux travaux sur les constructions existantes* lui sont applicables.

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 et visées au paragraphe 1.1.1 ci-avant.

Le passage d'une sous-destination* vers une autre sous-destination* 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.

Le changement de destination* doit être distingué du changement d'usage prévu à l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

1.2 Mixité dans l'habitat

Le règlement du PLUi met en œuvre trois dispositifs spécifiques visant à favoriser la réalisation de programmes d'habitation mixtes :

- les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logement (articles L 151-41 4° et R 151-38 1° du Code de l'urbanisme) ;
- les périmètres d'obligation de mixité sociale (articles L 151-15 et R 151-38 3° du Code de l'urbanisme) ;
- les servitudes de taille minimale de logement (articles L 151-14 et R 151-38 2° du Code de l'urbanisme).

Lorsqu'un terrain* est à la fois concerné par un emplacement réservé au titre de la mixité dans l'habitat et situé dans un périmètre de mixité sociale, seules les dispositions liées à l'emplacement réservé s'appliquent.

1.2.1 Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation sont sur les plans de zonage détaillés. Ils concernent des terrains* ou parties de terrain* situés en zones urbaines (U).

Cette servitude a pour effet d'imposer, sur les terrains* concernés, la réalisation d'un programme d'habitation pouvant en tout ou partie être destiné à des logements ou hébergements. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains* concernés.

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage détaillé par un identifiant (document n°4-2-2) qui renvoie à une liste figurant dans la Partie 5 du règlement (document n°4-1-5). Pour chaque emplacement réservé est définie la part du programme devant, le cas échéant, être destinée à des

logements ou hébergements à caractère social. Lorsqu'une part de logement social est imposée, celle-ci fait référence à l'ensemble des logements sociaux tels que définis par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cela intègre donc le bail réel solidaire (BRS) et le prêt social location accession (PSLA).

Dès lors qu'il n'est pas destiné à l'habitation, le rez-de-chaussée des constructions* n'est pas pris en compte pour le calcul des obligations prévues par l'emplacement réservé.

1.2.2 Périmètres d'obligation de mixité sociale

En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, le PLUi définit des périmètres de mixité sociale dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, notamment des logements sociaux.

Définition

Les logements à caractère social dans le cadre de périmètres d'obligation de mixité sociale sont les suivants :

- les logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L302-5 al. IV. 1 du code de la construction et de l'habitation comme « *Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré* »,
- les logements en accession sociale à la propriété (hors prêt à taux 0) recourant aux dispositifs suivants, exclusivement :
 - o les logements construits selon le conventionnement du Prêt Social Location-Accession (PSLA) au sens de l'article D. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation,
 - o les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) tel que défini à l'article L255-1 du code de la construction et de l'habitation.

Champ d'application et effets

Les périmètres d'obligation de mixité sociale sont applicables dans les secteurs identifiés au règlement graphique (document n°4-2-8).

Dans ces périmètres, en cas de réalisation d'une construction* ou d'un ensemble de constructions* destiné au logement et dont la surface est supérieure au seuil défini ci-après, un pourcentage minimum de la surface de plancher* développée doit être destiné à des logements à caractère social.

Ces dispositions s'appliquent à toute opération de réalisation de logements, qu'il s'agisse de construction(s) neuve(s), de travaux d'extension* et/ou de changements de destination* affectant une construction existante*.

Dans le cas d'une extension*, la règle ne s'applique qu'aux surfaces de plancher* destinées au logement créées à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le cas d'un changement de destination* d'une construction existante* vers le logement, les dispositions s'appliquent à l'ensemble du projet concerné par le changement de destination*.

Des objectifs en matière de construction de logements à caractère social peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une orientation d'aménagement et de programme (OAP) sectorielle, par exemple sous la forme d'un objectif global à l'échelle de l'OAP. Dans ce cas, seules les dispositions de l'OAP sont applicables, y compris si le terrain* est situé dans un périmètre de mixité sociale.

Seuils applicables

Les dispositions du présent article sont applicables aux opérations destinées au logement dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m².

Pourcentages applicables

Les périmètres se répartissent en deux secteurs géographiques représentés sur le plan des périmètres de mixité sociale (document n°4-2-8) :

- a. Le secteur 1 concerne les périmètres situés dans les communes d'Epinay-sur-Seine, Stains, Villetaneuse et dans la partie du nord de la commune de Saint-Denis (voir document n°4-2-8). Dans les périmètres du secteur 1, au minimum 20% de la surface de plancher* de ces opérations sont destinés à des logements à caractère social.
- b. Le secteur 2 concerne les périmètres des villes d'Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et dans la partie sud de la commune de Saint-Denis (voir document n°4-2-8). Dans les périmètres du secteur 2, au minimum 30% de la surface de plancher* de ces opérations sont destinés à des logements à caractère social.

Les logements à caractère social produits en application de la règle relative aux périmètres de mixité sociale doivent être organisés de manière totalement indépendante des autres logements produits, stationnements compris. Ils devront être regroupés dans une même cage d'escalier ou dans un bâtiment distinct ou séparé des autres logements produits.

Dans le cas d'une opération d'aménagement*, les pourcentages de logements à caractère social s'appliquent à l'échelle de l'opération d'aménagement*.

1.2.3 Servitudes de taille minimale des logements

En application de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme, le règlement délimite, dans les zones urbaines, des secteurs dans lesquels les programmes destinés au logement comprennent une certaine proportion de logements d'une taille minimale.

Cette disposition s'applique dans les secteurs identifiés sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-9).

Dans ces secteurs, les programmes de logement respectent la programmation suivante :

- Dans les **zones UMGP, UMD, UMT, UM et UP** :
 - les opérations créant de 1 à 5 logements comportent au minimum 50% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 50 m² ;
 - les opérations créant de 6 à 19 logements comportent au minimum 60% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m² ;
 - les opérations créant 20 logements ou plus comportent au minimum 70% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 65 m² ;
- Dans les zones **UP22, UP39 et UP31** :

les règles à respecter sont spécifiées dans le règlement de zone.
- Dans la **zone UH** :
 - au moins 70 % des logements issus de l'opération disposent d'une surface de plancher* de 70 m² minimum ;
 - aucun logement ne peut disposer d'une surface de plancher* inférieure à 45 m².

Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.

Les programmes de logements soumis à cette disposition s'entendent de toute opération de construction nouvelle (à l'exception de la construction d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement), ainsi que de la création de logements par changement de destination* ou par division de logements existants, y compris lorsque cette division rétablit des logements ayant licitement existé antérieurement selon le permis de construire, le règlement de copropriété, l'acte de vente ou un acte équivalent.

Dans le cas de permis valant division, cette disposition s'applique à chacun des lots issus de la division.

Les opérations d'amélioration du confort de l'habitat et de réhabilitation portant sur des constructions existantes*, sans création de nouveau logement, et concernant la totalité d'un immeuble, ne sont pas soumises à ces dispositions. Toutefois, une amélioration de la taille des logements sera recherchée.

1.3 Mixité fonctionnelle

1.3.1 Périmètre de maintien de l'activité économique

Dès lors que figure sur les plans de zonage détaillés un périmètre de maintien de l'activité économique, toute nouvelle opération réalisée dans ce périmètre préserve ou reconstitue au minimum les deux tiers de la surface de plancher* destinée à l'activité économique existante autorisée à la date d'approbation du PLUi.

Cette préservation ou reconstitution respecte la sous-destination* d'origine, quelles que soient les destinations* et sous-destinations* autorisées par le règlement de zone*. On entend ici par activité économique les constructions* dont la destination* est l'industrie, l'entrepôt ou le commerce et l'artisanat de détail.

1.3.2 Hauteur minimale des locaux à rez-de-chaussée

Au titre de la mixité fonctionnelle, les locaux à rez-de-chaussée peuvent être concernés par une hauteur minimale spécifique, définie au paragraphe 2.5.4 de la Partie 1 du règlement.

1.3.3 Linéaire commercial

Les linéaires commerciaux sont repérés sur les plans de zonage détaillés.

Les constructions* longées par un linéaire commercial respectent les dispositions suivantes :

- **Pour les constructions* nouvelles et les constructions existantes***, leur rez-de-chaussée doit être destiné à l'une ou à plusieurs des destinations* ou sous-destinations* suivantes, dès lors que le règlement de la zone les autorise :
 - l'artisanat et commerce de détail ;
 - la restauration ;
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'elles ont pour type d'activité les activités médicales et paramédicales de proximité* ;
 - les cinémas ;
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Pour les constructions existantes***, pour les locaux ayant pour type d'activité le commerce artisanal de proximité* ou les activités médicales et paramédicales de proximité*, le changement de destination*, sous-destination* ou de type d'activité est interdit.

Ces obligations s'imposent sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter du nu général de la façade principale* des constructions* concernées, exception faite des parties communes et accès* nécessaires au fonctionnement de la construction* (halls, locaux communs et techniques, entrées de parkings...). Pour les commerces à l'angle de deux voies la profondeur de 10 mètres ne s'applique que sur l'une des deux façades.

L'application de cette obligation sur une profondeur minimale de 10 mètres ne s'applique pas aux bâtiments existants.

1.3.4 Linéaire actif

Les linéaires actifs sont repérés sur les plans de zonage détaillés (document n°4-2-2).

Les constructions* longées par un linéaire actif respectent les dispositions suivantes :

- **Pour les constructions* nouvelles et les constructions existantes***, leur rez-de-chaussée doit être destiné à l'une ou à plusieurs des destinations* et sous-destinations* suivantes, dès lors que le règlement de la zone les autorise :
 - les destinations* et sous-destinations* visées au paragraphe 1.3.3 ;
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - l'hébergement hôtelier et touristique ;
 - l'industrie sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances ;
 - le bureau.
- **Pour les constructions existantes***, pour les locaux ayant pour type d'activité le commerce artisanal de proximité* ou les activités médicales et paramédicales de proximité*, le changement de destination*, sous-destination* ou type d'activité est interdit.

Ces obligations s'imposent sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter du nu général de la façade* des constructions concernées, exception faite des parties communes et accès* nécessaires au fonctionnement de la construction (halls, locaux communs et techniques, entrées de parkings...). Pour les commerces à l'angle de deux voies la profondeur de 10 mètres ne s'applique que sur l'une des deux façades.

L'application de cette obligation sur une profondeur minimale de 10 mètres ne s'applique pas aux constructions existantes*.

1.3.5 Linéaire actif non commercial

Les linéaires actifs non commerciaux sont repérés sur les plans de zonage détaillés.

Les constructions* longées par un linéaire actif non commercial respectent les dispositions suivantes :

- **Pour les constructions* nouvelles et les constructions existantes***, leur rez-de-chaussée doit être destiné à l'une ou à plusieurs des destinations* et sous-destinations* suivantes, dès lors que le règlement de la zone* les autorise :
 - les cinémas ;
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - l'industrie sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances ;

- le bureau ;
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Pour les constructions existantes***, pour les locaux ayant pour type d'activité les activités médicales et paramédicales de proximité*, le changement de destination*, sous-destination* ou type d'activité est interdit.

Ces obligations s'imposent sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter du nu général de la façade* des constructions* concernées, exception faite des parties communes et accès* nécessaires au fonctionnement de la construction* (halls, locaux communs et techniques, entrées de parkings...). Pour les commerces à l'angle de deux voies la profondeur de 10 mètres ne s'applique que sur l'une des deux façades. L'application de cette obligation sur une profondeur minimale de 10 mètres ne s'applique pas aux constructions existantes.

1.3.6 Périmètre hôtelier

Les périmètres hôteliers sont repérés sur les plans de zonage détaillés.

Les constructions* destinées aux hôtels sont autorisées dans ces périmètres. Les autres dispositions du règlement de zone* sont applicables.

1.4 Servitudes d'urbanisme particulières

1.4.1 Emplacement réservé

En application des articles L 151-41 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite des terrains* ou parties de terrain* sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour voiries, équipements et installations d'intérêt général, espaces verts et logements.

Chaque emplacement réservé est repéré sur les plans de zonage détaillés par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la Partie 5 du règlement (document n°4-1-5). Cette liste précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Cette servitude ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains* concernés. Ainsi, à compter de la date d'approbation du PLUi, les propriétaires peuvent exiger l'acquisition par la personne publique au profit de laquelle le terrain* est réservé, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

1.4.2 Servitude de localisation

En application des articles L 151-41 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage indique la localisation prévue et les caractéristiques des voiries, ainsi que des équipements et installations d'intérêt général et des espaces publics et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains pouvant être concernés par ces équipements.

Chaque servitude de localisation est repérée sur les plans de zonage détaillés par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la Partie 5 du règlement (document n°4-1-5). Cette liste précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que leurs bénéficiaires et les terrains* susceptibles d'être concernés.

Cette servitude a pour effet de préserver les terrains* potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte ne soit délimitée. Tout projet implanté sur un

terrain* concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu.

Cette servitude ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains* susceptibles d'être concernés. Ainsi, à compter de la date d'approbation du PLUi, les propriétaires peuvent mettre en demeure la personne publique de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1.4.3 Tracé de voie ou de chemin

En application des articles L 151-38 et R 151-48-1° du Code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé est indicatif et permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

1.4.4 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

En application des articles L 151-41 5° et R 151-32 du Code de l'urbanisme, les plans de zonage détaillés délimitent des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au sein desquels sont interdites, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions* de toute nature dont la surface de plancher* est supérieure à 10 m² par construction*.

Chaque PAPAG est repéré sur les plans de zonage détaillés par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la Partie 5 du règlement (Document n°4-1-5). Cette liste précise notamment la date d'instauration des périmètres.

Cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'entretien et la remise aux normes de sécurité, l'adaptation, le changement de destination* vers une destination* autorisée par le règlement de zone* (Partie 2 du règlement), la réfection ou l'extension* limitée des constructions existantes*.

1.5 Protection des populations face aux pollutions atmosphériques

Le territoire de Plaine Commune est traversé par de nombreuses infrastructures routières engendrant des pollutions atmosphériques importantes et dangereuses. En application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment le 4° relatif à la salubrité et la sécurité publiques, des périmètres réglementant les destinations en fonction de la qualité de l'air sont délimités sur les plans de zonage détaillés (document n°4-2-2). En cas de contradiction avec les dispositions de la Partie 2 du règlement écrit, les dispositions ci-dessous se substituent à ces dernières.

1.5.1 Périmètre de dépassements réglementaires

Dans le périmètre de dépassements des seuils réglementaires nationaux sont interdits les destinations suivantes par construction neuve et/ou changement de destination :

- les logements collectifs ;
- les établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air :
 - les établissements d'accueil pour la petite enfance ;
 - les établissements scolaires publics ou privés de la maternelle au lycée inclus ;
 - les établissements hospitaliers ou médicaux sociaux ;
 - les établissements sportifs en extérieur ou intérieur.

Les projets de réhabilitation de constructions existantes* relevant de ces destinations mettent en œuvre l'ensemble des préconisations techniques et précautions inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale (document n°3-2-1).

1.5.2 Périmètre de vigilance

Dans le périmètre de vigilance fondé sur le trafic moyen journalier annuel des principaux axes routiers de Plaine Commune, toutes les destinations sont autorisées à condition que les projets leur organisation spatiale, les formes urbaines et conceptions architecturales des projets d'aménagement et de constructions* permettent de limiter l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

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

Les dispositions de la section 2.1 régissent l'implantation des constructions* le long des voies et emprises*, de statut public ou privé, existantes ou à créer, à l'exception des emprises des voies ferrées.

2.1.1 Bande de constructibilité principale

L'application de la bande de constructibilité principale* est précisée dans chaque règlement de zone* (Partie 2 du règlement).

La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

La bande de constructibilité principale* s'applique sur les terrains* riverains de voies et d'emprises* existantes ou à créer, à l'exception des voies ferrées.

Les voies et emprises concernées sont les suivantes :

- les voies et emprises publiques ou privées ouvertes ou destinées à être ouvertes à la circulation générale, y compris les espaces publics circulés (mail piéton ou piste cyclable) ;
- les places ;
- les emplacements réservés, les servitudes de localisation et les tracés de voies ou de chemin, nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- les voies et places prévues par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

Les voies de statut privé déclenchent une bande de constructibilité principale* à condition :

- soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLUi et présentent une largeur d'au moins 4,50 mètres ;
- soit pour les voies d'une largeur de moins de 4,50 m quand elles font l'objet d'une limite de bande de constructibilité au plan graphique ;
- soit qu'elles soient créées dans le cadre d'une opération de construction, d'aménagement ou de divisions, qu'elles soient ouvertes à la circulation générale, et présentent une largeur de voie* d'au moins 8 mètres et un linéaire supérieur à 30 mètres, et desservent au moins 3 constructions* indépendantes dans leur fonctionnement (entrées, rampes d'accès au parking, locaux ordures ménagères, locaux deux roues non motorisés, etc. distincts pour chaque construction)

La bande de constructibilité principale* est mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement*.

La bande de constructibilité principale* s'applique uniquement sur les terrains* ou parties de terrain* présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise*.

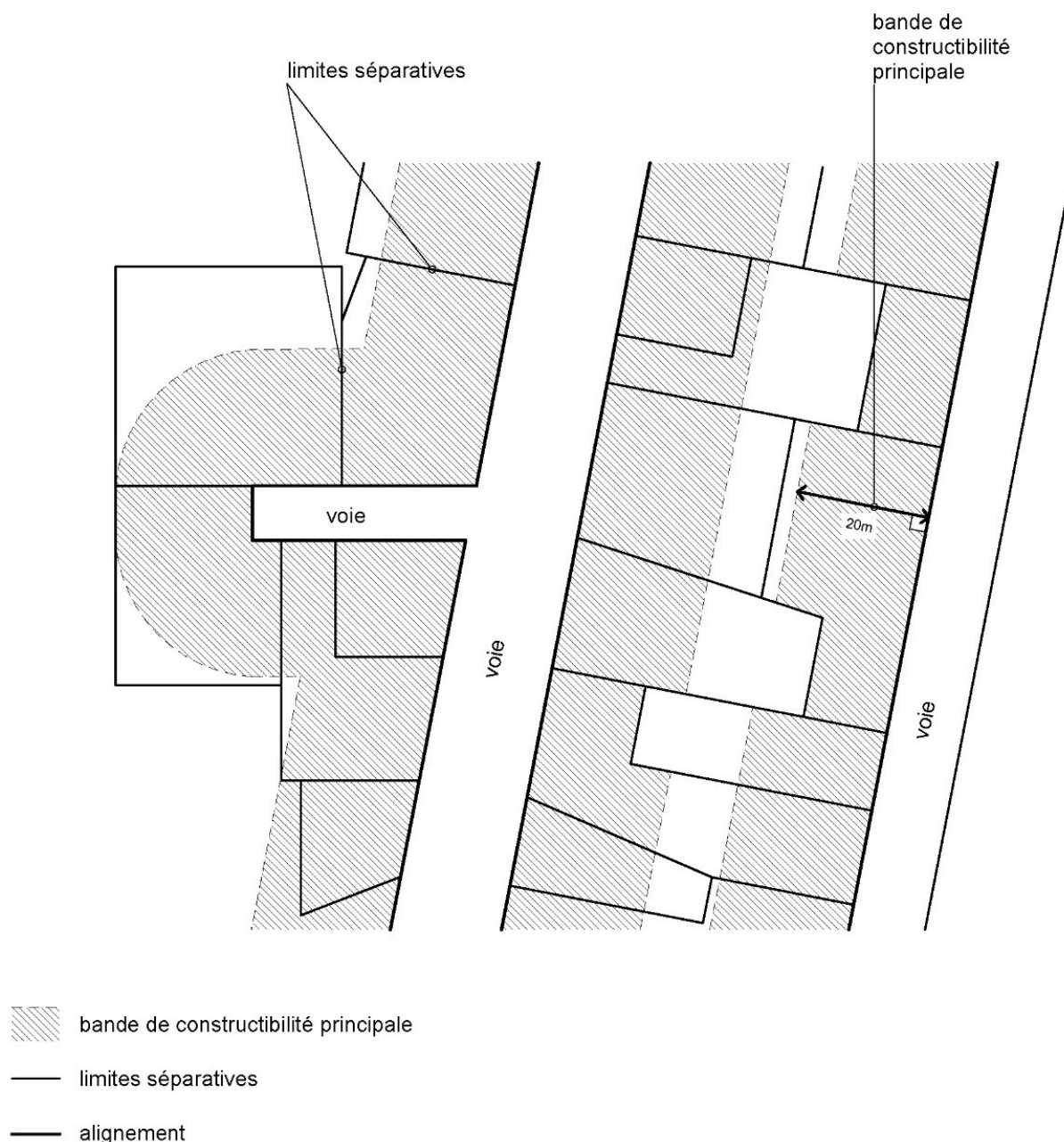


Schéma : application de la bande de constructibilité principale

2.1.2 Alignement

L'implantation des constructions* par rapport à l'alignement* est prévue dans le règlement de chaque zone* (Partie 2 du règlement). L'implantation des constructions et les saillies devront obligatoirement tenir compte de la pérennité des arbres d'alignements existants.

Le terme alignement* utilisé pour l'application du présent règlement désigne selon les cas :

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

- la limite d'une voie destinée à la circulation générale prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale.
- la limite d'emprise des voies privées telles qu'elles sont définies dans le paragraphe 2.1.1

Une construction* est considérée comme implantée à l'alignement* dès lors que le nu général de la façade* est situé au droit de l'une des limites visées ci-dessus.

Ce principe ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs* ponctuels du nu de la façade*, en implantation ou en élévation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, des éléments de composition de la façade* ou des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ou de protection contre le rayonnement solaire sont admis au-delà de la limite de l'alignement*, sur une profondeur maximale de 0,25 mètre. Toutes les autres saillies* sont autorisées à partir du niveau* du rez-de-chaussée sur une profondeur de 0,40 mètres, à partir du R+2 sur 0,80 mètres, et à partir du niveau* R+3 sur une profondeur de 1,50 mètre, sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie. Pour les constructions* en structure bois, les saillies* sont autorisées à partir du niveau R+1 sur une profondeur de 0,4 mètres.

Toutefois, la profondeur de ces saillies* ne peut pas excéder la moitié de la largeur du trottoir* situé en-dessous. En l'absence de trottoir*, la saillie ne pourra pas excéder 1,50 mètre et la moitié de la largeur du mail, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique.

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

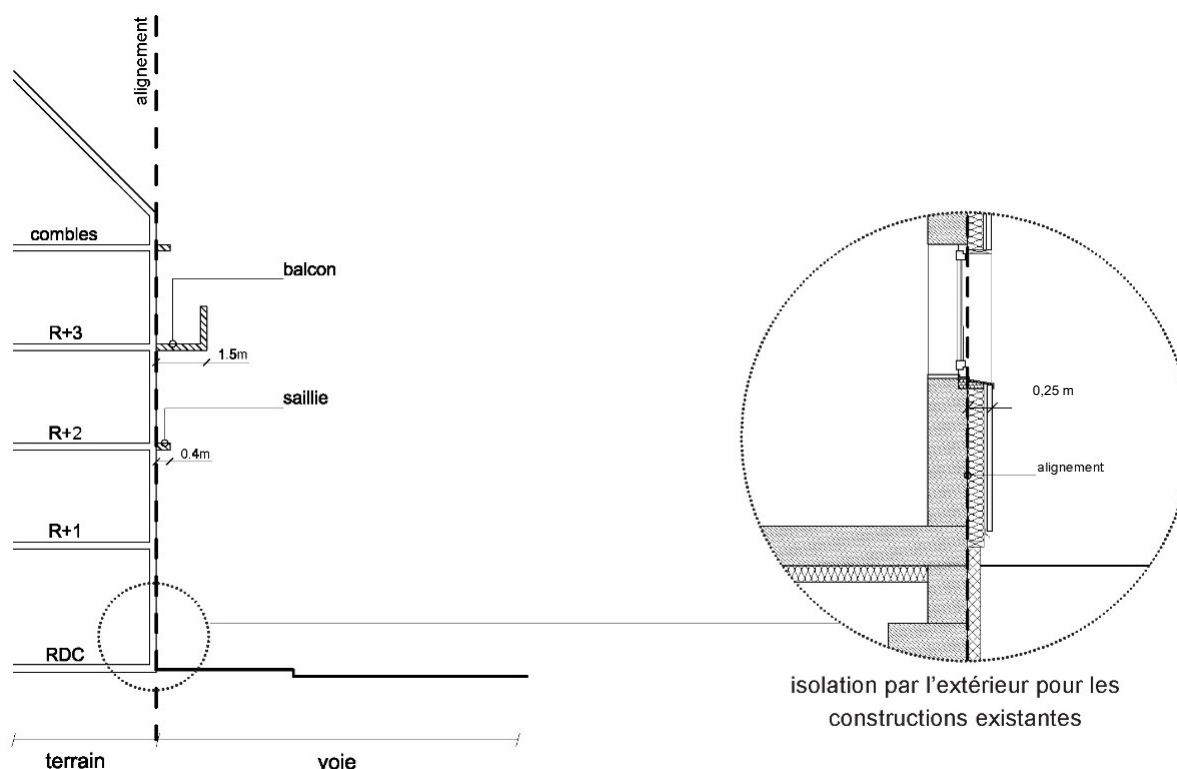


Schéma : dépassements autorisés à l'alignement

2.1.3 Modalités de calcul du recul

L'implantation des constructions* par rapport à l'alignement* est prévue dans le règlement de chaque zone* (Partie 2 du règlement). Ne sont pas concernés par l'application du recul* :

- les débords* de toiture, les auvents et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur n'excède pas 0,80 mètre ;
- les balcons* dont la profondeur n'excède pas 1,50 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre ;
- les parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,25 mètre.

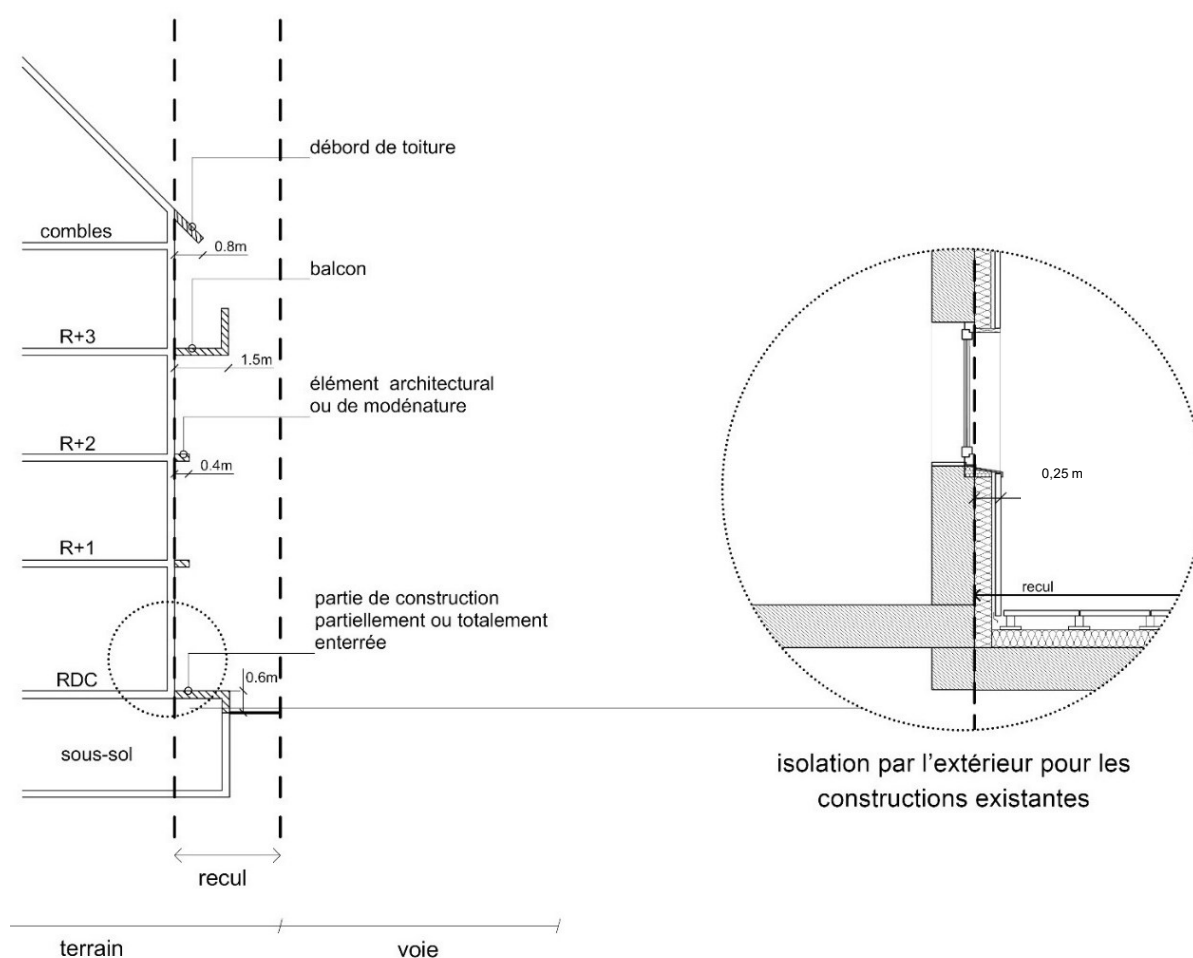


Schéma : éléments non concernés par le recul

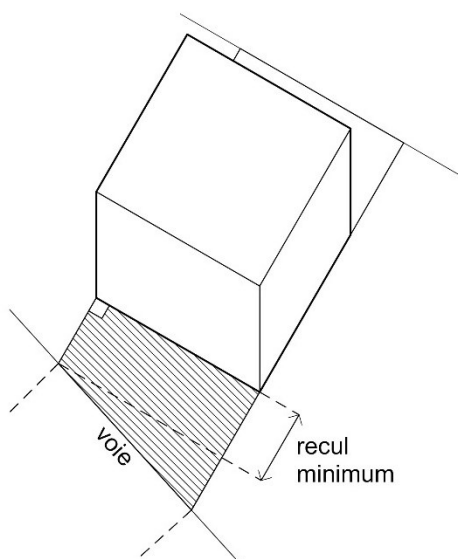


Schéma : modalités de calcul du recul pour les constructions dont l'implantation n'est pas parallèle à l'alignement

2.1.4 Règles alternatives

Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes :

- Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 30% de la surface de plancher* de la construction* initiale ;
- Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques identifiées dans la fiche dudit élément ou ensemble patrimonial et respecte les dispositions de la fiche patrimoniale ;
- Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle ;
- Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité ;
- Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain, etc.).
- Pour préserver au maximum la pleine terre existante, en application des règles du chapitre 3 Nature en ville du présent règlement.

2.1.5 Règles graphiques

Les règles graphiques désignent les règles d'implantation figurant sur les plans de zonage détaillés. Ces règles graphiques se substituent aux dispositions du règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives.

Alignement obligatoire

Toute construction* est implantée à l'alignement* lorsque figure au plan de zonage un alignement obligatoire.

Recul obligatoire

Toute construction* est implantée en recul* lorsque figure au plan de zonage un recul obligatoire. La profondeur de ce recul* peut être inscrite au plan de zonage ; à défaut, la profondeur prévue par le règlement de zone s'applique. Ce recul* est obligatoirement végétalisé, exception faite des accès* et cheminements nécessaires au fonctionnement de la construction*.

Continuité bâtie obligatoire

Lorsque figure au plan de zonage une continuité bâtie obligatoire, les constructions* sont implantées de manière à former un front bâti* continu entre les deux limites. Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire de front bâti* de plus de 50 mètres, ou lorsqu'une échappée visuelle sur des espaces verts le justifie, des failles* d'une largeur de 4 à 6 mètres peuvent être admises. Ces failles* ne doivent pas créer de murs pignons* de plus de 6 mètres de haut.

Discontinuité obligatoire

Lorsque figure au plan de zonage une discontinuité obligatoire, la discontinuité* des constructions* est privilégiée pour favoriser la continuité des espaces verts et les percées visuelles*, par exemple vers la Seine. Les continuités bâties n'excèdent pas 20 mètres.

Limite de bande de constructibilité

Lorsque figure au plan de zonage une limite de bande de constructibilité, les dispositions du règlement de zone* applicables dans la bande de constructibilité principale* s'appliquent à l'intérieur du périmètre défini par cette limite.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.2 régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* du terrain*, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond* qui ne sont pas concernées par l'application de la section 2.1 ci-avant.

L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* est prévue dans le règlement de chaque zone* (Partie 2 du règlement).

2.2.2 Implantation sur les limites séparatives

Les façades* implantées sur les limites séparatives* ne peuvent pas comporter de baies* ou vues*. Elles ne peuvent comporter que des jours* de souffrance conformément aux articles 675 et suivants du code civil.

2.2.3 Modalités de calcul du retrait

Pour le calcul du retrait*, ne sont pas pris en compte :

- les débords* de toiture, dont la profondeur n'excède pas 0,80 mètre ;
- les balcons* dont la profondeur n'excède pas 1,50 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre par rapport au nu général* de la façade* ;
- les parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les autres parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,20 mètre ;
- les édicules techniques en toiture.

Lorsque le retrait* (R) est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction* (par exemple : $R \geq H/2$), la hauteur* H à prendre en compte est la hauteur de la façade* (Hf) de la construction*. Le point bas de l'oblique de pente ainsi défini est situé au niveau du terrain d'assiette de la future construction.

Pour les constructions* implantées le long des emprises publiques* du canal Saint-Denis, des cimetières, des parcs et jardins, des berges de la Seine lorsque la construction* comporte des vues*, le retrait est au moins égal à 2,60 mètres au premier niveau*, et 1,90 mètre à partir du deuxième niveau*.

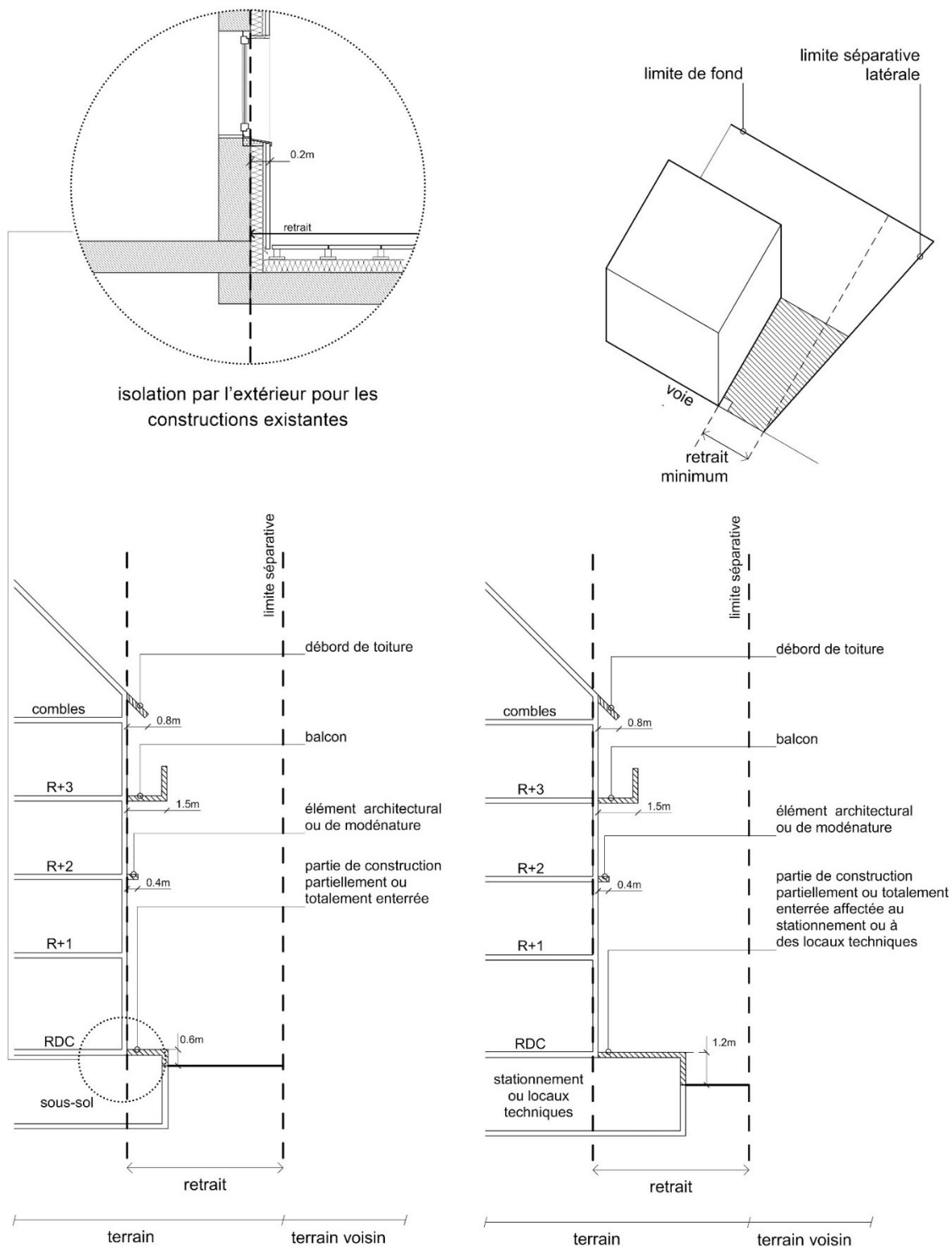


Schéma : modalités de calcul du retrait

2.2.4 Baies

L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* peut être différenciée selon que les façades* ou parties de façade* des constructions* comportent ou non des baies*.

Ne constituent pas une baie* ou une vue* :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures-terrasses non accessibles ;
- les dalles aménagées à une hauteur au plus égale à 60 cm à compter du niveau du sol après travaux ;
- les terrasses situées à une hauteur supérieure à 60 cm à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées d'un pare-vue* de 1,90 mètre minimum de hauteur.
- Les fenêtres de toit* dès lors qu'elles sont situées au-delà de 1,90 mètres.

2.2.5 Règles alternatives

Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes :

- pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble, que la surface de plancher* de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher* préexistante et que le pignon ou l'héberge de l'extension est aveugle ;
- lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques identifiées dans la fiche dudit élément ou ensemble patrimonial et respecte les dispositions de la fiche patrimoniale ;
- lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle ;
- pour la réalisation de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes* en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou de sécurité ;
- pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité ;
- pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain, etc.) ;
- pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale ;
- si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle, il sera recommandé que la nouvelle construction s'implante sur ceux-ci.

2.2.6 Implantation des constructions sur les terrains mitoyens de la zone UH

Les constructions* implantées sur des terrains* mitoyens de la zone UH peuvent faire l'objet de dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement.

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

2.3.1 Champ d'application

L'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain* est prévue dans le règlement de chaque zone (Partie 2 du règlement).

Les dispositions de la présente section 2.3 s'appliquent aux constructions* non contiguës* implantées sur un même terrain*.

2.3.2 Distance entre les constructions et modalités de calcul

La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* se mesure perpendiculairement et horizontalement à la façade* de la construction* au point le plus proche de la façade*, ou partie de façade*, de la construction* en vis-à-vis.

Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte :

- les débords* de toiture et les auvents dont la profondeur n'excède pas 0,80 mètres ;
- les balcons* dont la profondeur n'excède pas 1 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre ;
- les parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les autres parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,20 mètre.

Dans le cas où la distance (D) est exprimée proportionnellement à la hauteur* (H) de la construction* (par exemple : $D \geq H/2$), la hauteur* à prendre en compte est la hauteur de la façade* (Hf).

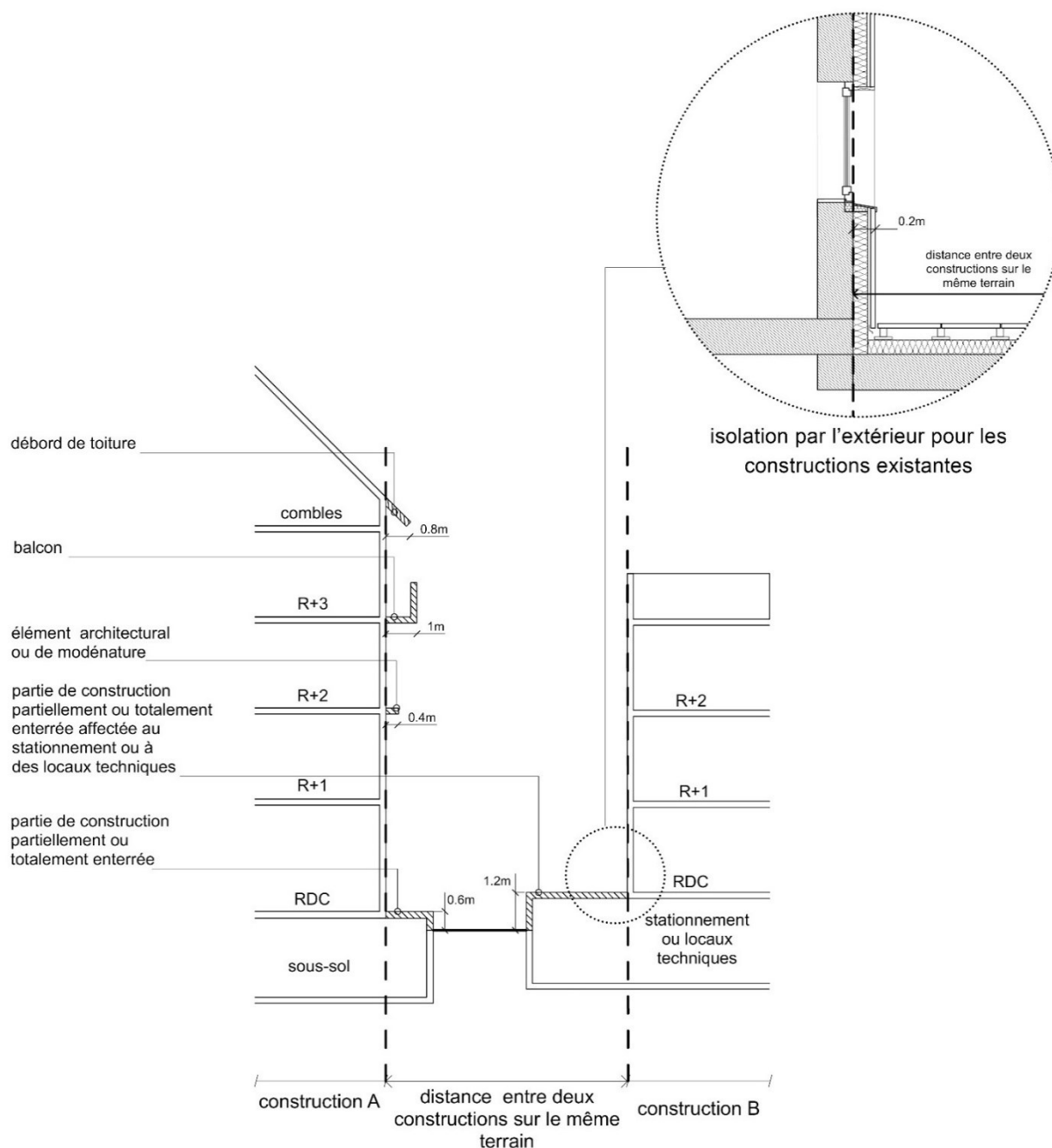


Schéma : modalités de calcul de la distance entre deux constructions sur un même terrain

Surface dégagée nécessaire pour les constructions contiguës

En cas de vis-à-vis entre deux façades* ou parties de façades* de la même construction*, les baies* bénéficient devant elles d'une surface devant rester dégagée à l'extérieur de la construction* :

- **Pour les baies principales***, la profondeur et la largeur de cette surface dégagée sont au moins égales à 12 mètres ;
- **Pour les baies secondaires***, la profondeur et la largeur de cette surface dégagée sont au moins égales à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux baies en vis-à-vis au sein d'un même logement.

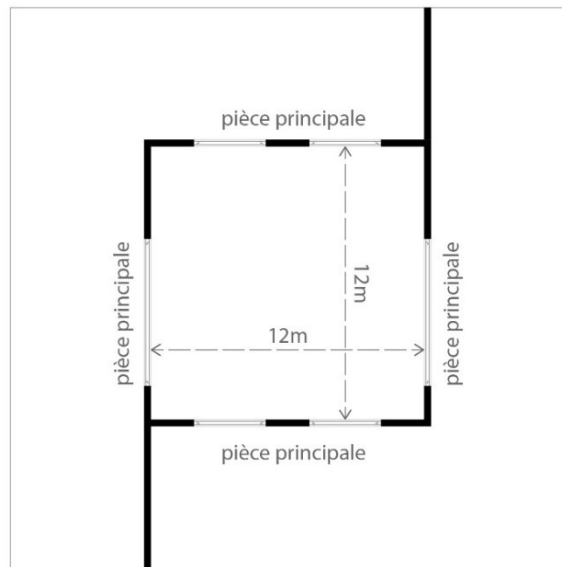


Schéma : surface dégagée nécessaire pour les baies principales

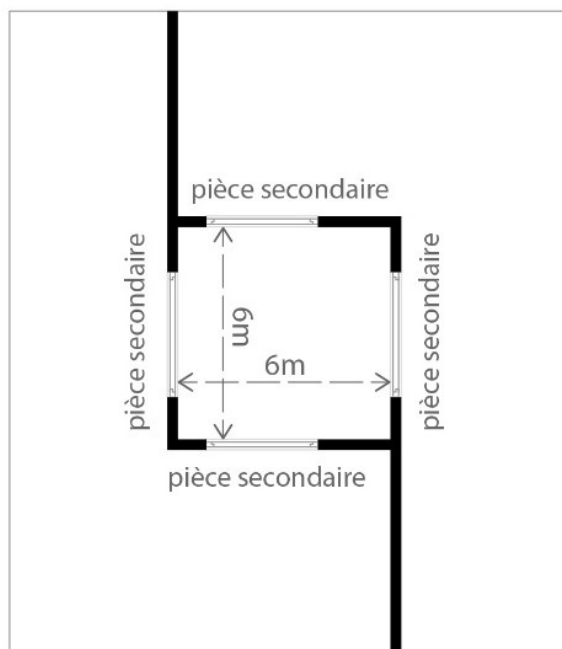


Schéma : surface dégagée nécessaire pour les baies secondaires

Vues acquises

Lorsqu'une construction existante* comporte une ou plusieurs baies* ne bénéficiant pas devant elles d'une surface dégagée conforme aux dispositions ci-dessus, les changements de destination* peuvent être autorisés dès lors qu'après travaux les locaux concernés présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes.

2.3.3 Règles alternatives

Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application de l'article 2.3.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes :

- Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 30% de la surface de plancher* préexistante.
- Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n° 4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques identifiées dans la fiche patrimoniale dudit élément ou ensemble patrimonial et respecte les dispositions de la fiche patrimoniale.
- Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle.
- Pour la réalisation de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes* en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou de sécurité.
- Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité ;
- Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain),

2.4 Emprise au sol des constructions

2.4.1 Modalité de calcul

Pour le calcul de l'emprise au sol* :

- Sont notamment pris en compte :
 - l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
 - les escaliers extérieurs dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m² ;
 - les parties de construction* dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètres à compter du sol existant après travaux.
- Sont exclus :
 - les débords, auvents et surplombs, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (tels que les modénatures, débords* de toiture, balcons*, marquises, oriels*, éléments architecturaux, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire) ;
 - les installations ou constructions* nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées ;
 - pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 0,20 mètre.

2.4.2 Règles graphiques

Périmètre d'emprise au sol maximale

Dans les périmètres d'emprise au sol maximale, l'emprise au sol de la construction peut être de 100% à condition que la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment (hors locaux techniques) soit occupée par une surface commerciale ou artisanale visant à renforcer et diversifier les commerces dans les centres-villes ou dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de NPNRU. Les autres règles de la zone s'appliquent, sauf l'article 3.2.1 concernant les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre qui ne s'applique pas.

Dans ces périmètres, les toitures-terrasses des constructions doivent être végétalisées sur 100% de la surface de la toiture (hors édifices techniques, espaces de circulation nécessaires pour l'entretien, terrasses privatives attenantes à des logements ou espaces extérieur pour d'autres programmes) dans le respect des règles de l'article 4.3.3 « toitures-terrasses végétalisées : aspects quantitatifs et qualitatifs ».

2.5 Hauteur des constructions

2.5.1 Expression de la hauteur des constructions

La hauteur* maximale des constructions (Hmax) peut être définie par :

- une hauteur de façade* (Hf)
- une hauteur totale* (Ht)
- un nombre de niveaux* (R+)
- un gabarit* sur voie.

Dès lors que plusieurs normes figurent dans le règlement de la zone* (Partie 2 du règlement), elles sont cumulatives et chacune d'entre elles doit être respectée.

La hauteur* des constructions* peut être différenciée selon que la construction*, ou partie de la construction*, est située dans la bande de constructibilité principale* ou au-delà.

2.5.2 Hauteur de façade des constructions

La hauteur de façade* de la construction* se mesure en tout point de chaque façade* de la construction*. Les attiques ne sont pas inclus dans les hauteurs de façades.

Pour une construction* édifiée sur un terrain* ou trottoir* en pente, la hauteur de façade* est mesurée au point médian de chaque façade* de la construction*, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres de longueur.

Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur de façade* est situé :

- au niveau du trottoir*, après travaux, ou du sol fini après travaux pour les constructions* implantées à l'alignement* de la voie* ;
- au niveau du sol après travaux, pour les constructions* implantées en recul*.

Le niveau de référence haut de la mesure de la hauteur de façade* est situé :

- à l'égout* du toit, pour les toitures en pente* ;
- au pied de l'acrotère*, pour les toitures-terrasses*.

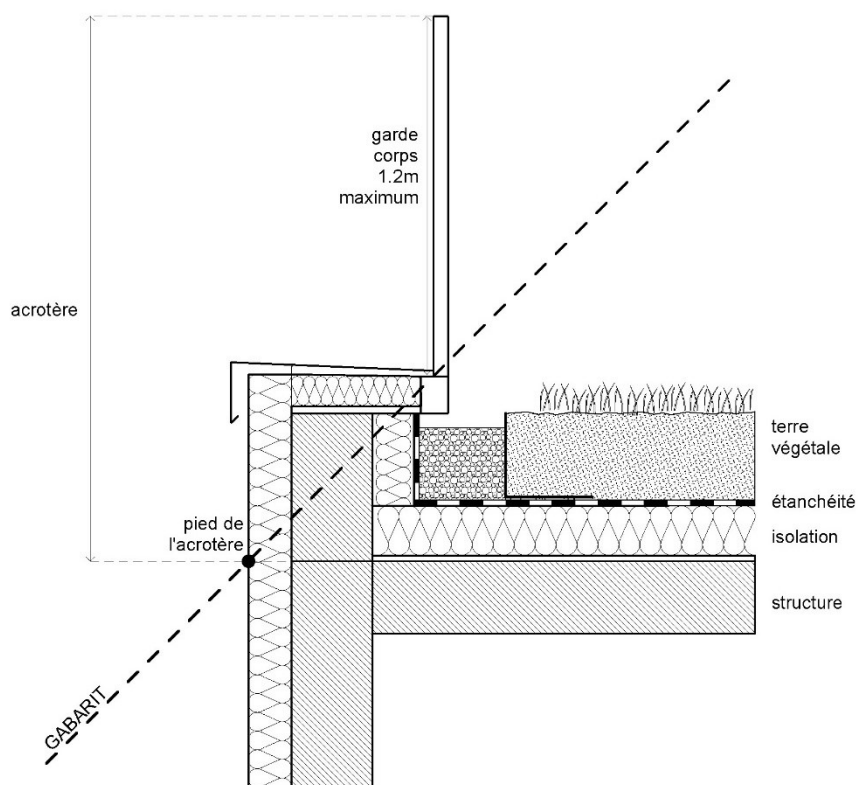


Schéma : pied de l'acrotère

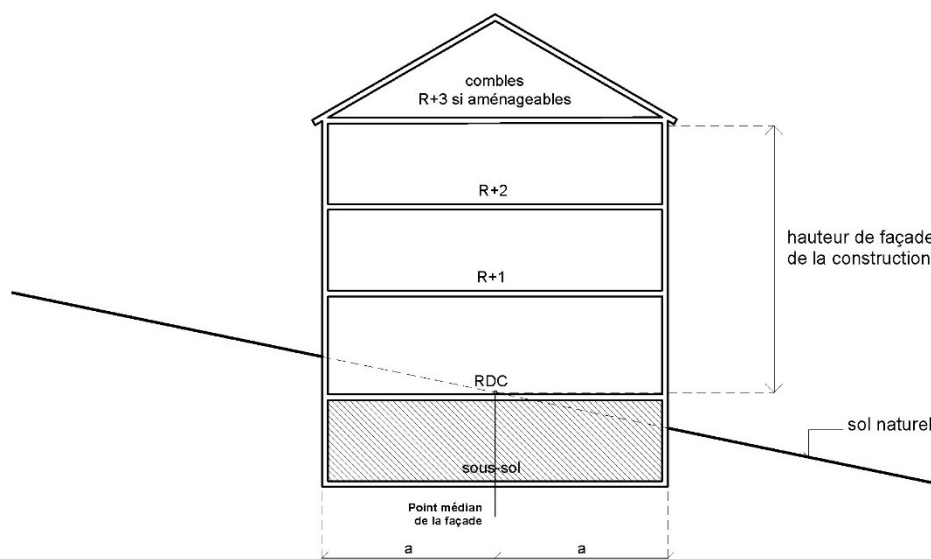


Schéma : modalités de calcul de la hauteur de façade d'une construction implantée sur un terrain en pente

2.5.3 Hauteur totale des constructions

La hauteur totale* des constructions se mesure en tout point de la construction* non compris :

- les édicules techniques* et dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction*, dès lors que leur hauteur* n'excède pas 4 mètres et qu'ils sont situés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport aux nus des façades* ;
- les paratonnerres.

Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur totale* est situé :

- au niveau du trottoir*, après travaux, ou du sol fini après travaux, pour les constructions* implantées à l'alignement* de la voie* ;
- au niveau du sol après travaux, pour les constructions* implantées en recul*.

Le niveau de référence haut de la mesure de la hauteur* est situé au point le plus haut de la construction*. Dans le cas des toitures* en pente, ce point le plus haut correspond au faitage*.

2.5.4 Hauteur en nombre de niveaux

Modalités de calcul du nombre de niveaux

Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte :

- les combles* non aménageables ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement de la construction* (gainés, ventilations, machineries d'ascenseurs...) ;
- pour les constructions* existantes, les combles* aménageables dans l'enveloppe bâtie existante ;
- les sous-sols* ;
- les mezzanines*.

Le premier niveau* de plancher des constructions* à destination* d'habitation est situé à une hauteur au moins égale :

- au niveau du terrain naturel après travaux compté en tout point à l'aplomb du plancher ;
- au niveau du trottoir*, lorsque la construction* est située en vis-à-vis de la rue.

Dans les constructions existantes et les constructions nouvelles individuelles, aucun logement ne peut être créé dans un sous-sol* ou des combles*.

Pour les bâtiments existants, les surfaces des combles et des sous-sols semi-enterrés peuvent accueillir des locaux accessoires à la destination principale

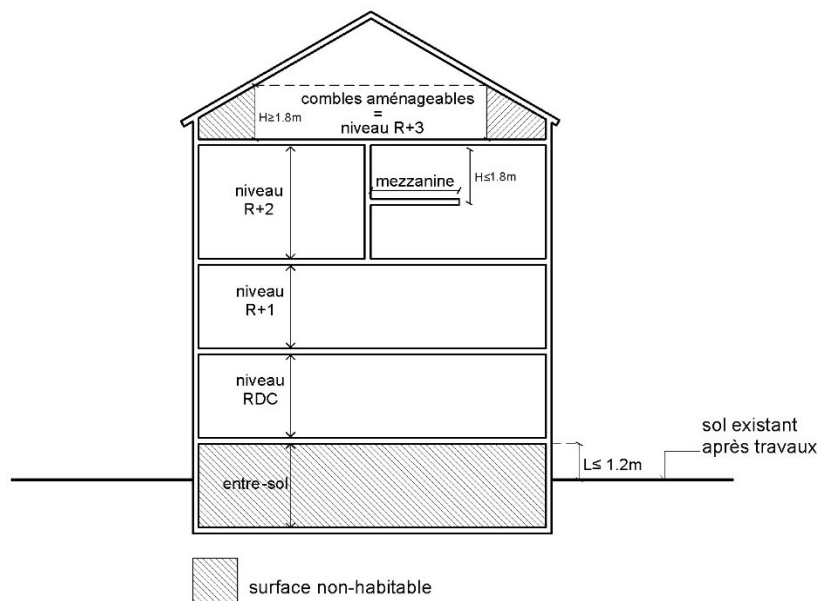


Schéma : niveaux d'une construction

Hauteur libre minimale d'un niveau

La hauteur libre d'un niveau se mesure hors dalle entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher haut. Elle est au moins égale à 2,50 mètres pour les constructions* nouvelles.

Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée d'une construction* nouvelle est destiné à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'industrie, la hauteur libre du niveau* du rez-de-chaussée est au moins égale à 4 mètres.

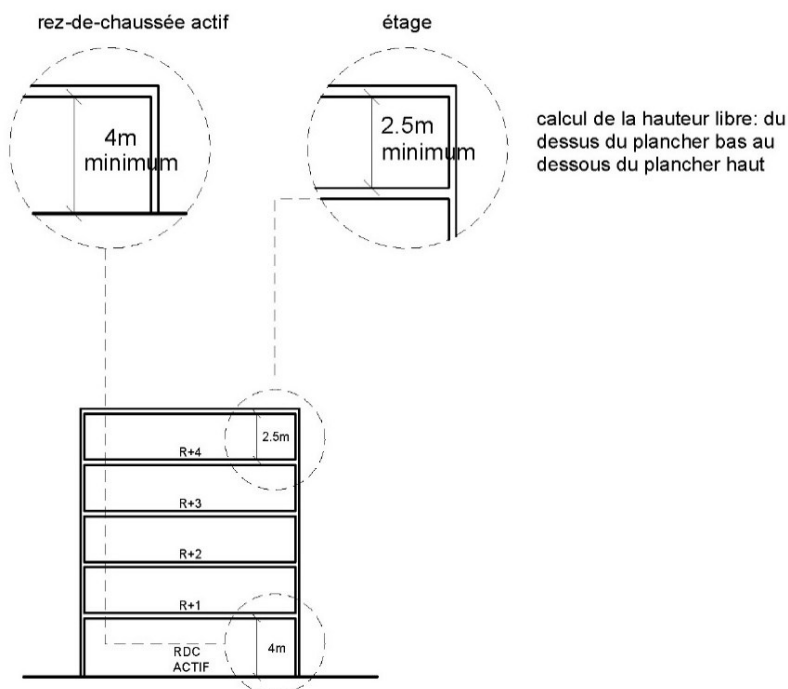


Schéma : hauteur libre minimale par niveau

2.5.5 Gabarit sur voie

Application du gabarit sur voie

Le gabarit* sur voie permet de moduler la hauteur* des constructions* par rapport à la largeur des voies* et emprises publiques* le long desquelles elles sont implantées.

Le gabarit* sur voie est défini par le schéma opposable ci-dessous.

La hauteur du point d'attache (X) de l'oblique de pente est fixée par le règlement de zone* (Partie 2 du règlement).

La hauteur de façade* (Hf) à l'alignement* est au plus égale à la somme de la largeur de la voie* (L) et de la hauteur du point d'attache (X), soit $H_f \leq L + X$.

En cas d'absence d'alignement* opposé (par exemple dans le cas d'une voie* perpendiculaire face à la construction*), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement* opposé de la voie* sur laquelle se situe la construction*.

Le gabarit* sur voie ne s'applique pas lorsque l'alignement* opposé est constitué par une emprise ferroviaire ou autoroutière.

Pour les terrains* situés à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur de façade* et la hauteur totale* maximales les plus élevées peuvent s'appliquer sur une longueur maximale de 15 mètres le long de la voie la plus étroite.

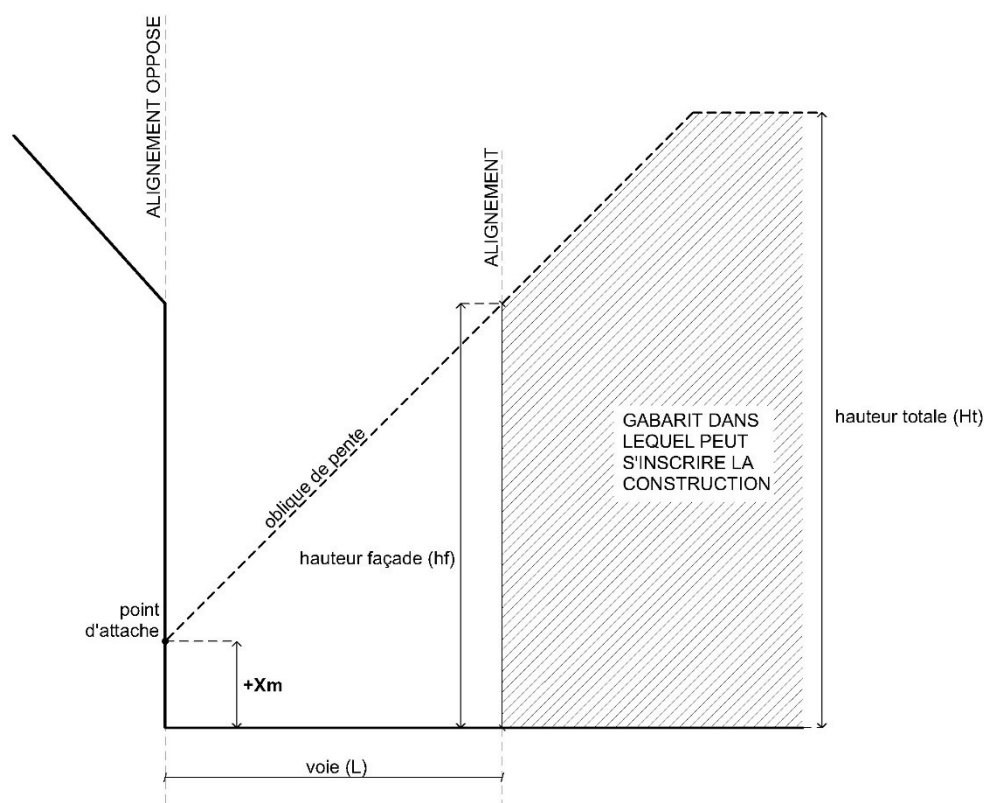
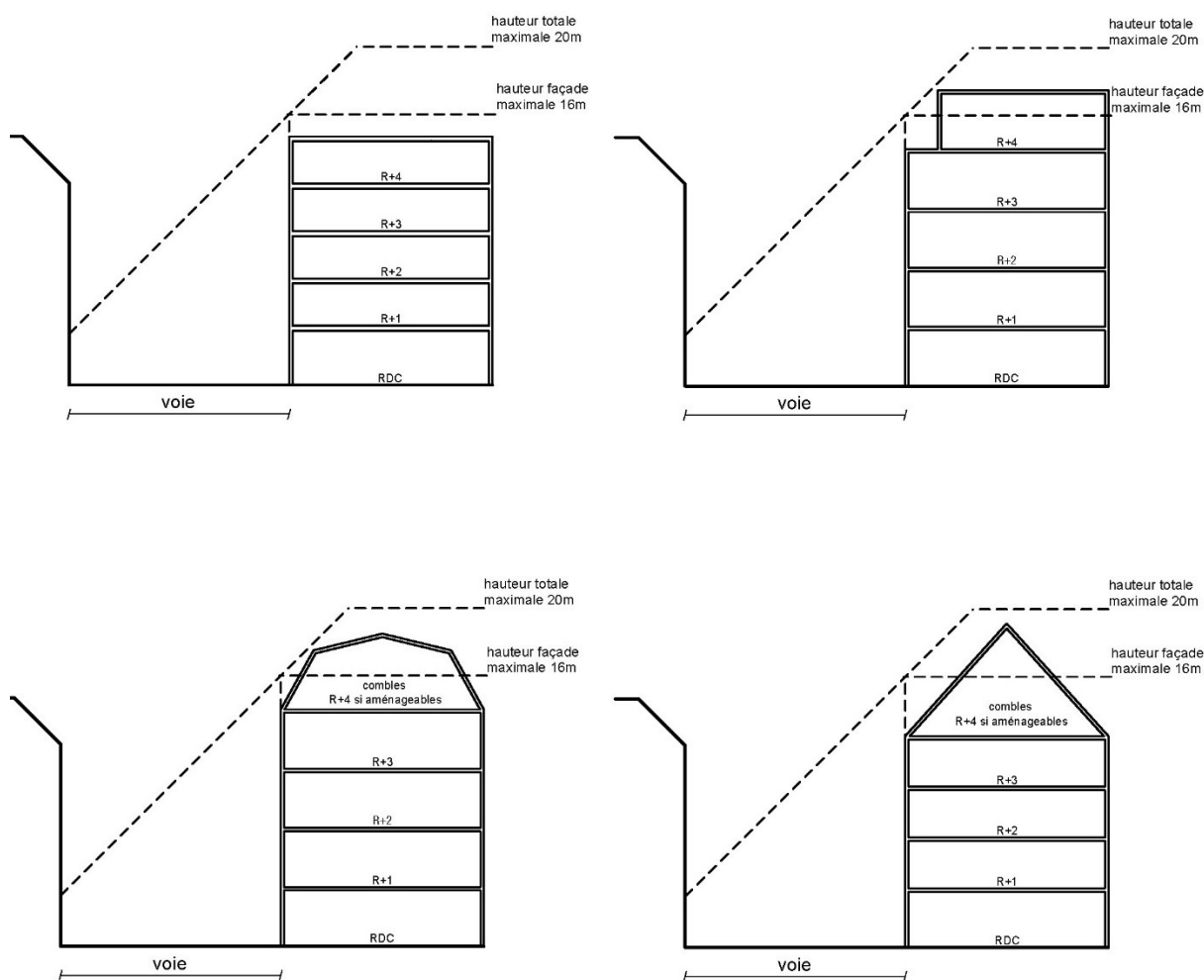


Schéma opposable : modalités de calcul du gabarit sur voie



Schémas : exemples de constructions possibles dans un même gabarit sur voie

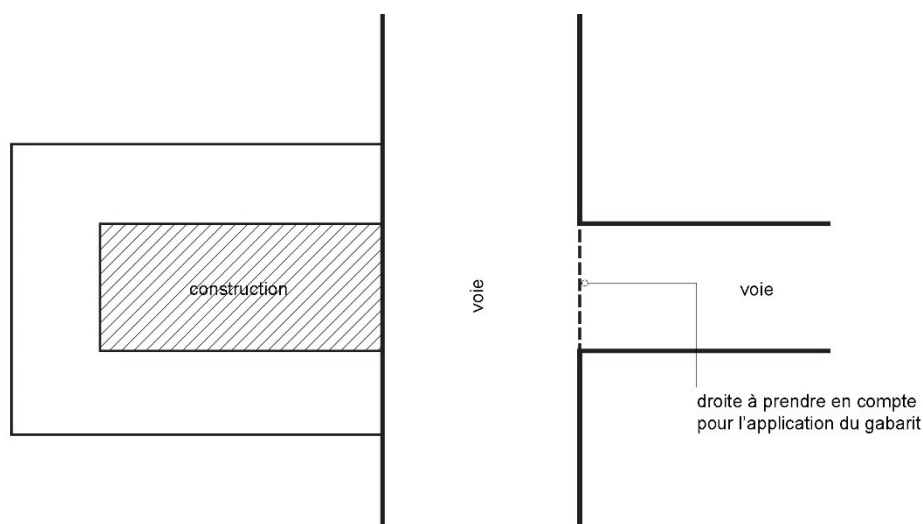
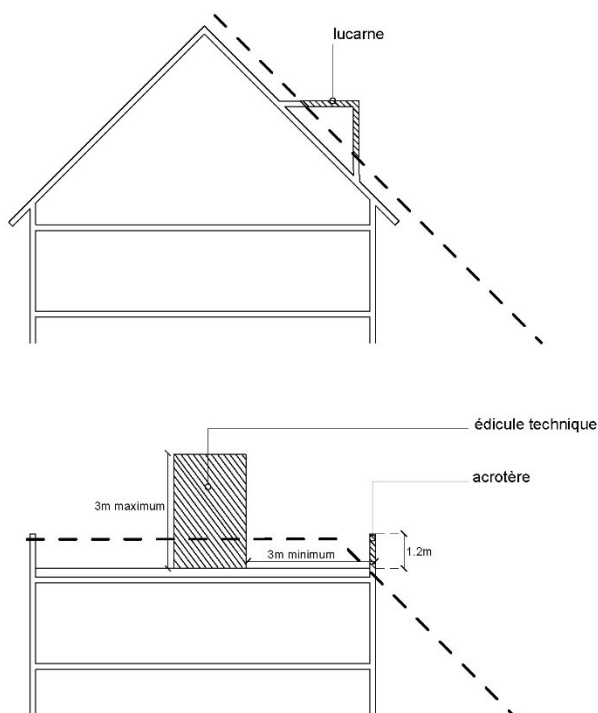


Schéma : modalités d'application du gabarit sur voie en cas d'absence d'alignement opposé

Champ d'application

Sont admis en-dehors du gabarit* :

- les acrotères* et garde-corps, dans la limite d'une hauteur de 1,20 mètre ;
- les souches de cheminées, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'elles sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport aux nus général des façades* ;
- les édicules techniques*, locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables au sens des dispositions des articles L 111-16 et R 111-23 du code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction*, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'ils sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport aux nus général des façades* ;
- les locaux et installations nécessaires au fonctionnement des toitures-terrasses végétalisées*, à condition qu'ils soient traités en harmonie avec les façades de la construction.
- les lucarnes*, dès lors qu'elles sont, d'une part, inscrites dans le plan incliné de toiture* sans contact avec le nu général de la façade* (schéma ci-dessous) et, d'autre part, que leur longueur cumulée est au plus égale au tiers de la longueur de la façade* concernée.



Schémas : exemples de dépassements admis en dehors du gabarit

2.5.6 Règles alternatives

Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes :

- Pour l'isolation par surélévation* de la toiture* d'une construction existante*, dès lors que la surélévation* demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation et n'excède pas 1 mètre.
- Pour les constructions* en structure bois, une modulation de la hauteur totale* pourra être autorisée dans la limite de 20 cm supplémentaires par niveau construit.
- Pour les constructions* destinées à des équipements d'intérêt collectifs et services publics, en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ».

2.5.7 Règles graphiques

Les règles graphiques désignent les règles de hauteur* figurant sur les plans de zonage détaillés. Ces règles graphiques se substituent aux dispositions relatives aux hauteurs du règlement écrit de la zone*, y compris le gabarit sur voie* et les règles alternatives.

Émergence

Dès lors qu'elles figurent au plan de zonage détaillé (document n°4-2-2), des émergences ponctuelles sont autorisées dans les conditions suivantes :

- les émergences ne sont autorisées que pour les destinations principales suivantes : habitation, hôtel, bureaux. Des destinations différentes sont ponctuellement admises sous condition que la destination principale reste majoritaire en termes de surface de plancher*, et que celles-ci soient autorisées au sein du règlement de zone où est située l'émergence*.
- la hauteur de façade*, la hauteur totale*, et le nombre de niveaux sont libres dans le respect des règles d'implantation définies au Chapitre 2 du présent règlement et au Chapitre 2 du règlement de zone (document n°4-1-2-1) ;
- il est autorisé une seule émergence par symbole graphique inscrit au plan de zonage détaillé
- la localisation graphique de l'émergence est indicative : elle s'implante sur l'unité foncière sur laquelle elle figure ;
- l'emprise au sol des émergences ne dépasse pas 400m², hors loggias* et balcons*.

Si une émergence est repérée dans un périmètre de hauteur plafond figurant sur le plan de zonage détaillé, les règles applicables sont celles relatives à l'émergence*.

Hauteur à l'alignement

Les hauteurs à l'alignement définissent la hauteur de façade* (Hf) de la construction*, exprimée en mètres et / ou en niveaux.

La hauteur totale* (Ht) de la construction* est au plus égale à la hauteur à l'alignement inscrite sur le plan de zonage, augmentée de 4 mètres ou d'un niveau en attique*.

Ces dispositions s'appliquent soit à la totalité du terrain*, soit uniquement dans la bande de constructibilité principale* lorsqu'elle existe.

Pour les terrains* situés à l'angle de deux voies longées par des hauteurs à l'alignement exprimant des hauteurs différentes, la hauteur la plus élevée peut s'appliquer sur une profondeur maximale de 15 mètres le long de la voie bénéficiant de la hauteur la plus faible.

Hauteur plafond et périmètre de hauteur plafond

Les hauteurs plafonds et les périmètres de hauteur plafond figurant sur les plans de zonage détaillés expriment la hauteur maximale* (Hmax) soit par :

- la hauteur maximale* exprimée en mètres ;
- le nombre de niveaux* ;
- la hauteur totale* exprimée en mètres et le nombre de niveaux*.

La hauteur maximale indiquée au plan de zonage est applicable :

- soit à l'ensemble du terrain*, dans le cas d'une hauteur plafond ;
- soit à l'ensemble des terrains* inclus dans le périmètre figurant au plan de zonage, dans le cas d'un périmètre de hauteur plafond.

2.5.8 Majoration de gabarit et bonus de constructibilité

Un dépassement des règles relatives à la hauteur* des constructions* peut être autorisé sous trois conditions, non cumulatives entre-elles, lesquelles sont explicitées précisément dans la suite du chapitre sont ci-après :

- Majoration de gabarit :
 - transformation de bureaux en logements ou hôtel ;
 - renforcement de la surface de pleine terre au-delà du coefficient de pleine terre* exigé dans les règles de nature en ville applicables, selon un seuil défini ci-après ;
- Bonus de constructibilité pour mixité sociale :
 - part de logements à caractère social dans le projet au-dessus du seuil défini ci-après.

L'application de ces deux dispositifs et leurs modalités sont spécifiées au règlement de zone.

Majoration de gabarit

Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, les opérations de constructions neuves* et de réhabilitation de constructions* peuvent bénéficier d'une majoration de gabarit, si elles remplissent une des conditions suivantes :

- l'opération consiste en la réhabilitation d'une construction existante* avec changement de destination de la sous-destination bureau vers les sous-destinations logement ou hôtel, sous réserve, pour les logements, qu'ils :
 - soient conformes aux dispositions de la Servitude de Taille Minimale de Logements ;
 - disposent d'une hauteur sous plafond de 2,7 m minimum ;
 - disposent d'un espace extérieur privatif, pour la majorité d'entre eux.
- l'opération comporte une surface de pleine terre*, supérieure de 15 points au coefficient de pleine terre exigé dans les règles de nature en ville s'appliquant au projet :
 - voir Règlements de zone - Partie 2 du règlement écrit (document n°4-1-2)
 - le cas échéant les majorations liées aux dispositifs réglementaires de la trame verte et bleue – Partie 1 du Règlement écrit (document n°4-1-1).

La réalisation d'une de ces deux conditions permet la majoration de la hauteur maximale* (Hmax) de la construction au-delà de la règle écrite ou graphique à raison d'un niveau supplémentaire, dans la limite d'un dépassement de la hauteur de façade* (Hf) autorisée n'excédant pas 3 mètres et d'un dépassement de la hauteur totale (Ht) autorisée n'excédant pas 4 mètres.

- Pour les constructions neuves, ce niveau supplémentaire :
 - doit être réalisé en attique et implanté en retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu général* de la façade principale*, n'excède pas 75% de la surface de la toiture de la construction ;
 - ne peut avoir pour effet une majoration de la surface de plancher* totale de la construction* supérieure à 10%.

Il peut être réalisé sous la forme de maisons sur les toits ou de logements en duplex.

- Pour les opérations de surélévation*, ce niveau supplémentaire :
 - est d'implantation libre par rapport à la surface de la toiture, pouvant être réalisé dans le prolongement du nu général* de chaque façade* ;
 - peut occuper jusqu'à 100% de la surface de la toiture existante
 - n'excède pas les 3 mètres de dépassement de la hauteur de façade autorisée
 - ne peut avoir pour effet une majoration de la surface de plancher* totale de la construction* supérieure à 15%

Les autres dispositions du règlement sont applicables. Toutefois, les dispositions du présent paragraphe ne sont pas cumulables avec le bonus de constructibilité pour mixité sociale.

Pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, cette majoration de gabarit peut ne pas être accordée.

Bonus de constructibilité pour mixité sociale

En vertu de l'article L. 151-28 2° du code de l'urbanisme dans les secteurs de bonus de constructibilité pour mixité sociale figurant au règlement graphique (document n°4-2-10), un bonus de constructibilité de mixité sociale peut-être autorisé pour les opérations de plus de 20 logements créant au moins 50% de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale en Bail réel solidaire (BRS)* sur l'ensemble de l'opération.

Le bonus de constructibilité pour mixité sociale permet une majoration de la hauteur maximale* (Hmax) de la construction au-delà de la règle écrite ou graphique, à raison d'un niveau supplémentaire dans la limite d'un dépassement de la hauteur de façade* (Hf) autorisée n'excédant pas 3 mètres et d'un dépassement de la hauteur totale (Ht) autorisée n'excédant pas 4 mètres.

- Pour les constructions neuves, ce niveau supplémentaire :
 - doit être réalisé en attique et implanté en retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu général de la façade principale ;
 - n'excède pas 75% de la surface de la toiture de la construction ;
 - ne peut avoir pour effet une majoration de la surface de plancher* totale de la construction* supérieure à 10%.

Il peut être réalisé sous la forme de maisons sur les toits ou de logements en duplex.

- Pour les opérations de surélévation, ce niveau supplémentaire :
 - est d'implantation libre par rapport à la surface de la toiture, pouvant être réalisé dans le prolongement du nu général de chaque façade ;
 - peut occuper jusqu'à 100% de la surface de la toiture existante ;
 - n'excède pas les 3 mètres de dépassement de la hauteur de façade autorisée ;

ne peut avoir pour effet une majoration de la surface de plancher* totale de la construction* supérieure à 15%.

Les autres dispositions du règlement sont applicables. Toutefois, les dispositions du présent paragraphe ne sont pas cumulables avec tout autre dispositif de majoration de la constructibilité.

Pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, ce bonus de constructibilité peut ne pas être accordé.

Les dispositions du présent paragraphe ne sont pas cumulables avec la majoration de gabarit.

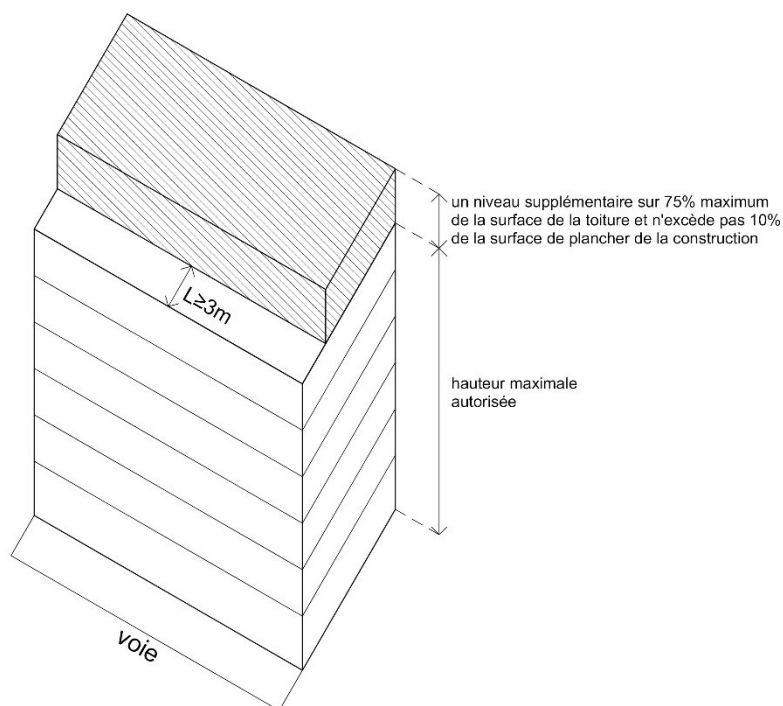


Schéma : exemple d'application de la majoration de gabarit et du bonus de constructibilité pour mixité sociale, en construction neuve

2.5.9 Dispositions particulières

Hauteur des constructions dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine

Afin de permettre la mise en œuvre des prescriptions du PPRI relatives à la surélévation* des rez-de-chaussée, la hauteur* maximale (Hmax) des constructions* implantées dans des secteurs du territoire concernés par le PPRI peut être augmentée de 1 mètre au-delà de la règle écrite ou graphique.

Les secteurs concernés sont repérés sur le plan du PPRI annexé au PLUi (document n°5-1, partie 4.1).

Les autres dispositions du règlement sont applicables.

Hauteur des constructions implantées sur des terrains mitoyens de la zone UH

Les constructions* implantées sur des terrains* mitoyens de la zone UH peuvent faire l'objet de dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement.

2.6 Dispositions particulières aux terrains mitoyens de la zone UH

Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, des dispositions particulières s'appliquent aux constructions* implantées sur un terrain* mitoyen de la zone UH :

- **En cas d'implantation sur la limite séparative*** mitoyenne de la zone UH, la hauteur* maximale (Hmax) des constructions* n'excède pas la hauteur totale* (Ht) des constructions* admise dans la zone UH mitoyenne.

Dans la bande de constructibilité principale*, ou lorsque le règlement de zone ne fixe pas de bande de constructibilité principale*, cette hauteur est augmentée de 3 mètres lorsque la construction principale voisine située en zone UH est elle-même implantée en limite séparative. Dans cette configuration, la nouvelle construction devra obligatoirement s'adosser sur la totalité du pignon situé en zone UH.

Cette disposition ne s'applique que lorsque la construction voisine située en zone UH est une construction principale*. Les annexes* (abri de jardin, garage) ne sont pas concernées. Dans cette dernière configuration, la nouvelle construction devra respecter les dispositions d'implantation en retrait ci-dessous. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones UA et UE, dans lesquelles les constructions sont obligatoirement implantées en retrait* par rapport à la limite d'une zone UH.

- **En cas d'implantation en retrait***, celui-ci est au moins égal à la hauteur de la façade* (Hf) ou partie de façade* de la construction* ($L \geq Hf$), que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*. En outre, dans les zones UA, UE et UG, ce retrait est au minimum égal à 8 mètres.

La hauteur* maximale (Hmax) des constructions* est au plus égale à la hauteur totale* (Ht) des constructions* admise dans la zone UH mitoyenne.

Ces dispositions s'appliquent sur une distance de 15 mètres à compter de la limite séparative* mitoyenne de la zone UH. Au-delà de cette distance, les dispositions des sections 2.2 et 2.5 du règlement de zone* sont applicables.

Les autres dispositions du règlement sont applicables.

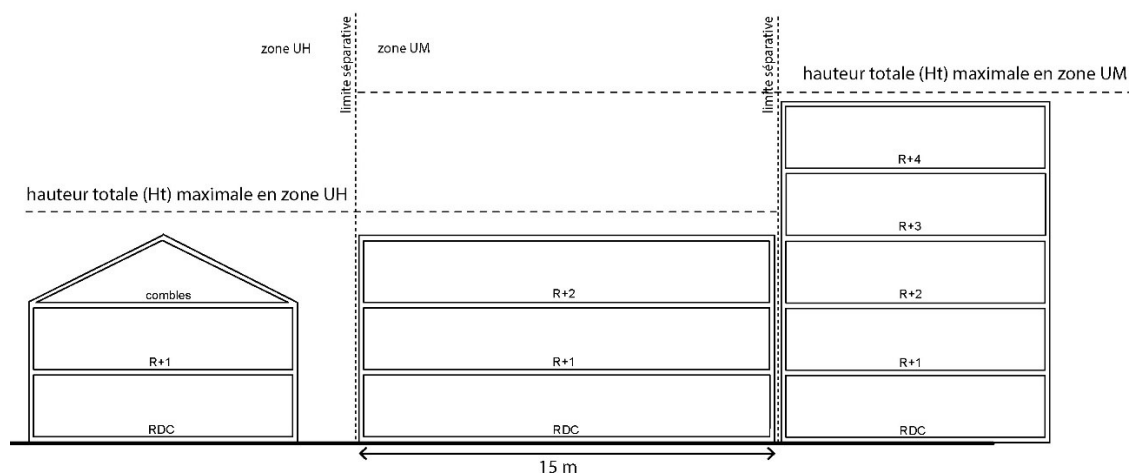


Schéma : Exemple d'implantation sur la limite séparative – cas 1 (cas général)

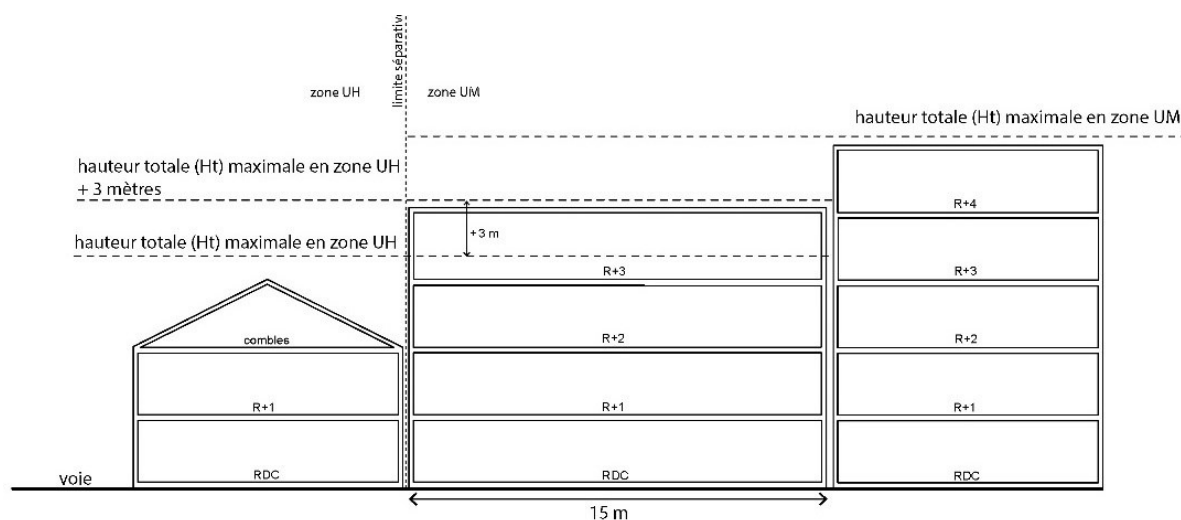
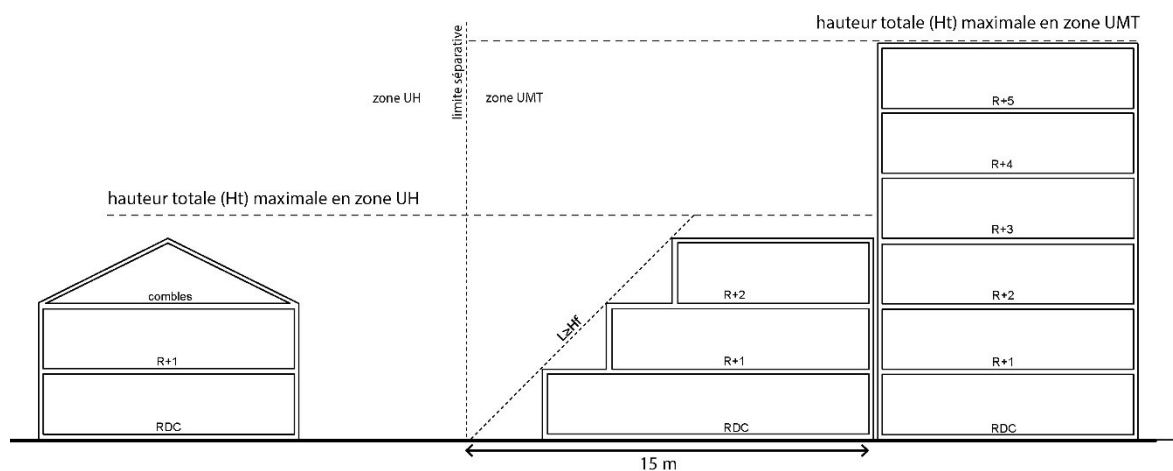


Schéma : Exemple d'implantation sur la limite séparative – cas 2 (dans la bande de constructibilité principale ou en l'absence de bande de constructibilité principale, et lorsque la construction voisine, située en zone UH, est elle-même implantée sur la limite séparative)



Schémas : Exemple d'implantation en retrait de la limite séparative

3 NATURE EN VILLE

3.1 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.1 Principes généraux d'aménagement des espaces libres

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

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

Le traitement des espaces libres* prend également en compte :

- **La topographie, la géologie et la configuration du terrain***, notamment pour assurer l'infiltration de la majeure partie des eaux pluviales à la parcelle et de limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres* permettant l'infiltration* de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation, etc.
- **La gestion des eaux pluviales**, telle qu'elle est prévue paragraphe 6.2.3 ci-après. Il convient, en particulier, de limiter les ruissellements par l'évitement ou la réduction des surfaces imperméables*. Les revêtements, en dehors des surfaces nécessaires à la circulation des véhicules motorisés, doivent être perméables, semi-perméables, drainant ou favorisant l'évaporation. Ils sont adaptés aux usages projetés (pleine terre, gazon renforcé, sable, stabilisé, gravier, dalles alvéolées, dalle végétalisée, pavés non joints, pavés poreux, enrobés drainants, sol souple sur structure drainante, etc.). Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont en priorité fondées sur la nature, végétalisées et en pleine terre. Elles se veulent paysagères, en faveur de la biodiversité et participent au cadre de vie. Les espaces libres peuvent accueillir aussi les ouvrages techniques et de rétention à ciel ouvert ou de récupération.
- **La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain* des espaces végétalisés* et plantés** pour assurer un bon développement des plantations et organiser une continuité avec les espaces libres*, particulièrement les espaces de pleine terre des terrains voisins et/ou avec l'espaces publics jouxtant la zone de projet, afin de créer un maillage écologique.
- **Les plantations existantes sur le terrain***, notamment les arbres remarquables et les arbres d'intérêt repérés sur le plan du patrimoine arboré (document n°4-2-5).

3.1.2 Principes d'aménagement des espaces végétalisés

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

En dessous de 500 m² d'espaces végétalisés, deux strates végétation* à minima sont réalisées. Pour toutes surfaces d'espaces végétalisés de plus de 500 m², trois strates de végétation* à minima sont réalisées.

Les espèces végétales indigènes*, en privilégiant celles adaptées au changement climatique, sont favorisées dans le choix des plantations. Les espèces invasives* sont interdites (voir annexes informatives Tome 5.3 Vol.1 Chapitres 2.4 et 2.5).

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

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

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

3.1.3 Principes d'aménagement des espaces de pleine terre

L'intégralité des espaces de pleine terre* est végétalisée et plantée. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum 50% de la surface exigée par le règlement et connectés au maximum avec les espaces de pleine terre des terrains* voisins et/ou de l'espace public. La pleine terre existante doit être préservée au maximum.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant les quatre strates* végétales et une majorité d'espèces adaptées au contexte local*, et de préférence adaptées au changement climatique*. Les espèces invasives* sont interdites. La plantation des espèces allergènes* est autorisée à condition qu'elles ne soient pas plantées en forte concentration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express, qui font néanmoins l'objet d'un traitement paysager qualitatif assurant leur bonne intégration dans l'environnement.

3.1.4 Principes d'aménagement spécifiques à certains espaces libres ou végétalisés

Accès et cheminements

Ces espaces sont conçus de préférence avec des matériaux perméables* ou semi-perméables* ou drainant, issus du réemploi, locaux, biosourcés*, géosourcés*. Ils possèdent une inertie thermique et un albedo* permettant de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain*. Ils limitent leurs impacts sur la biodiversité, notamment en utilisant des matériaux peu réfléchissants.

Recul

L'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement* est constitué d'espaces végétalisés*, exception faite des accès* nécessaires au fonctionnement de la construction*. Le recul et les matériaux concourent au paysage de la rue.

Espaces sur dalle

Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,9 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction* font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles sont perméables*, semi-perméables* ou drainantes et favorisent l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places ou plus sont plantées d'au moins 2 arbres de grand développement par tranche entamée de 50 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès. Les plantations des aires de stationnement ne sont pas comprises dans le coefficient de densité végétale et ne sont pas comptabilisées pour la compensation des arbres abattus.

Les aires de stationnement respectent la législation nationale concernant la production d'énergies renouvelables inscrite dans les articles L.111-19-1 du Code de l'urbanisme et L.171-4 du Code de la construction. En cas de réalisation d'ombrières sur ces aires de stationnements, les espaces recouverts par celles-ci sont comptabilisés dans le calcul des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express, qui font néanmoins l'objet d'un traitement paysager qualitatif assurant leur bonne intégration dans l'environnement.

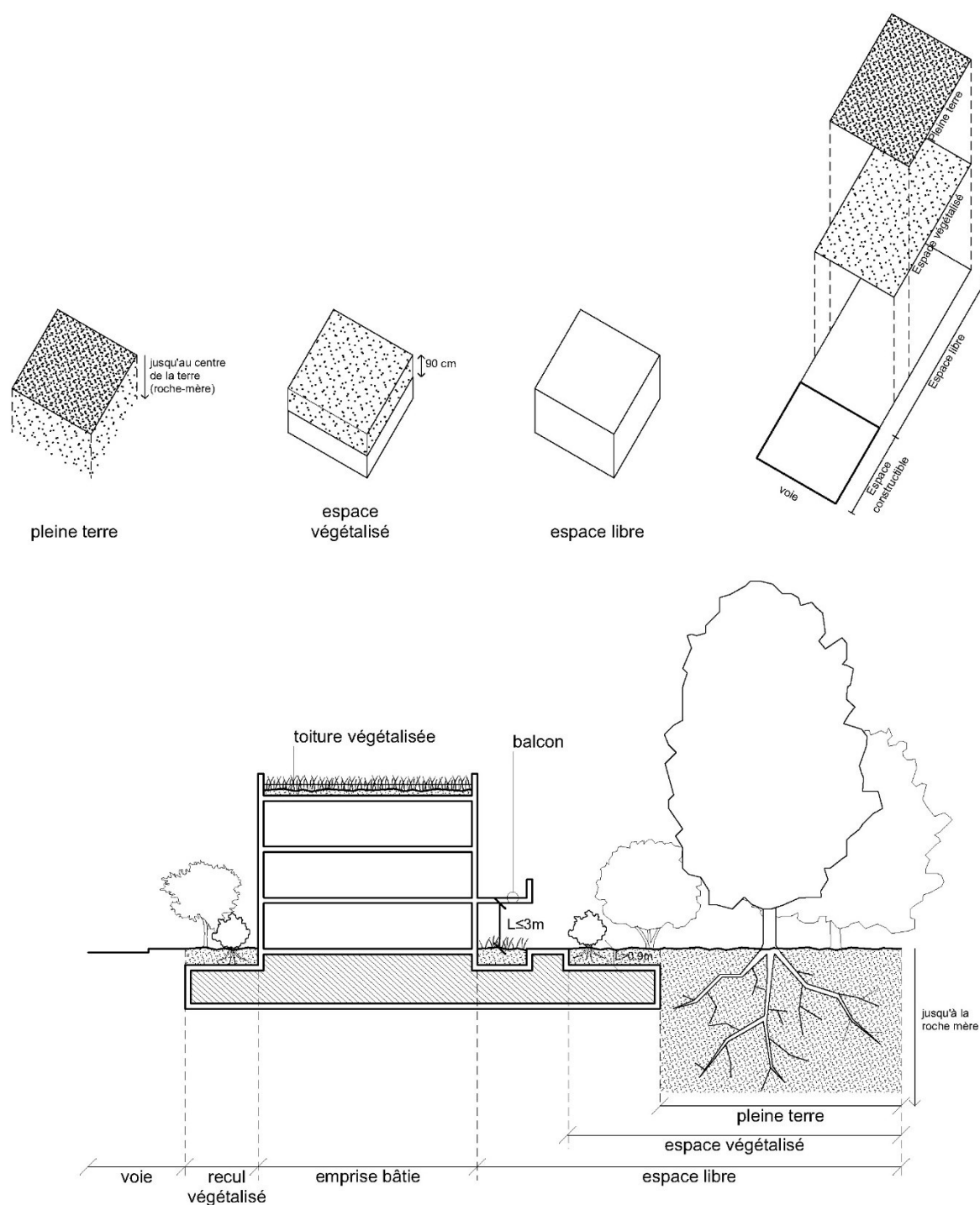


Schéma : espaces libres, végétalisés et de pleine terre

3.2 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 Règles générales

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre* sont prévus dans le règlement de chaque zone* (Partie 2 du règlement). Ils peuvent varier en fonction de la morphologie du terrain* (surface, profondeur).

Toutefois :

- 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.

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à l'ensemble des zones, sauf en zone UMh et au-delà de la bande de constructibilité principale en zone UH.

Afin de préserver au maximum la pleine terre existante et dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 du règlement de zone* peut être autorisée comme le prévoit l'article 2.1.4 du présent règlement.

3.2.2 Règle alternative

En sus des chapitres relatifs à la Nature en ville des règlements de zone, 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.

3.2.3 Coefficient de compensation de la pleine terre

Lorsque le règlement de zone* le prévoit, des coefficients d'équivalence peuvent être utilisés pour l'application du calcul des espaces de pleine terre*.

Par principe, les espaces de pleine terre* se situent prioritairement au niveau du sol après travaux.

Toutefois, dans les cas où ce principe ne pourrait pas être mis en œuvre au regard de la configuration du terrain*, il peut être autorisé que soient comptabilisées dans le calcul des surfaces de pleine terre les surfaces suivantes, en leur appliquant un coefficient de compensation :

Type de surface	Coefficient de compensation	Surface nécessaire pour compenser 10 m ² de pleine terre
Surface de pleine terre	1	10 m ²
Surface végétalisée sur dalle avec une hauteur de terre végétale ≥ 90 cm	0,8	12,50 m ²
Mur végétalisé dont la mise en œuvre garantit la pérennité des végétaux, sous réserve de la prise en compte des règles relatives à la lutte contre l'incendie	0,1	100 m ²

La surface de compensation totale est égale à la somme de chaque surface de compensation multipliée par le coefficient de compensation correspondant, tel que :

$$\text{Surface de compensation totale} = (\text{Type de surface 1} \times \text{coef. 1}) + (\text{Type de surface 2} \times \text{coef. 2}) + (\text{Type de surface 3} \times \text{coef. 3}) + (\text{Type de surface 4} \times \text{coef. 4}) + (\text{Type de surface 5} \times \text{coef. 5})$$

La surface totale des espaces de pleine terre* est alors égale à la somme des surfaces de pleine terre* situées au niveau du sol et de la surface totale de compensation.

La part des espaces de pleine terre* faisant l'objet d'une compensation ne peut excéder 25% de la surface de pleine terre exigée par le règlement de zone*.

Dans tous les secteurs délimités sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), cette compensation est interdite.

Les toitures végétalisées rendues obligatoires par le règlement de zone* ne sont pas prises en compte dans le calcul de compensation de la pleine terre.

Exemple de calcul :

La surface des espaces de pleine terre à réaliser sur le terrain* est de 400 m² minimum. En raison de la configuration du terrain*, ces espaces ne peuvent être réalisés en pleine terre et au niveau du sol. Il est donc possible de compenser au maximum un quart de la pleine terre demandée, soit :*

$$400 / 4 = 100 \text{ m}^2 \text{ maximum.}$$

Les espaces de pleine terre peuvent par exemple être réalisés de la façon suivante :*

(1) 300 m² d'espaces de pleine terre situés au niveau du sol ;*

(2) 100 m² d'espaces de compensation de la pleine terre, décomposés de la façon suivante :

100 m² de surfaces végétalisées sur dalle : $95 \text{ m}^2 \times 0,8 = 76 \text{ m}^2$ d'équivalent pleine terre ;

200 m² de mur végétalisé : $250 \text{ m}^2 \times 0,1 \text{ m}^2 = 25 \text{ m}^2$ d'équivalent pleine terre.

$$\text{Surface de compensation totale} = 76 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 = 101 \text{ m}^2.$$

(3) Soit au total (1) + (2) = $300 \text{ m}^2 + 101 \text{ m}^2 = 401 \text{ m}^2$ d'espaces de pleine terre et d'espaces de compensation de la pleine terre.*

3.2.4 La végétalisation

3.2.4.1 Coefficient de densité végétale (unités de plantation)

Les unités de plantation permettent de définir une densité de plantation à réaliser sur les espaces végétalisés*.

Le nombre total d'unités de plantation requis est fixé par le règlement de zone* (Partie 2 du règlement). Ce nombre est exprimé au prorata de la surface des espaces végétalisés* requise par le règlement de zone*. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier supérieur.

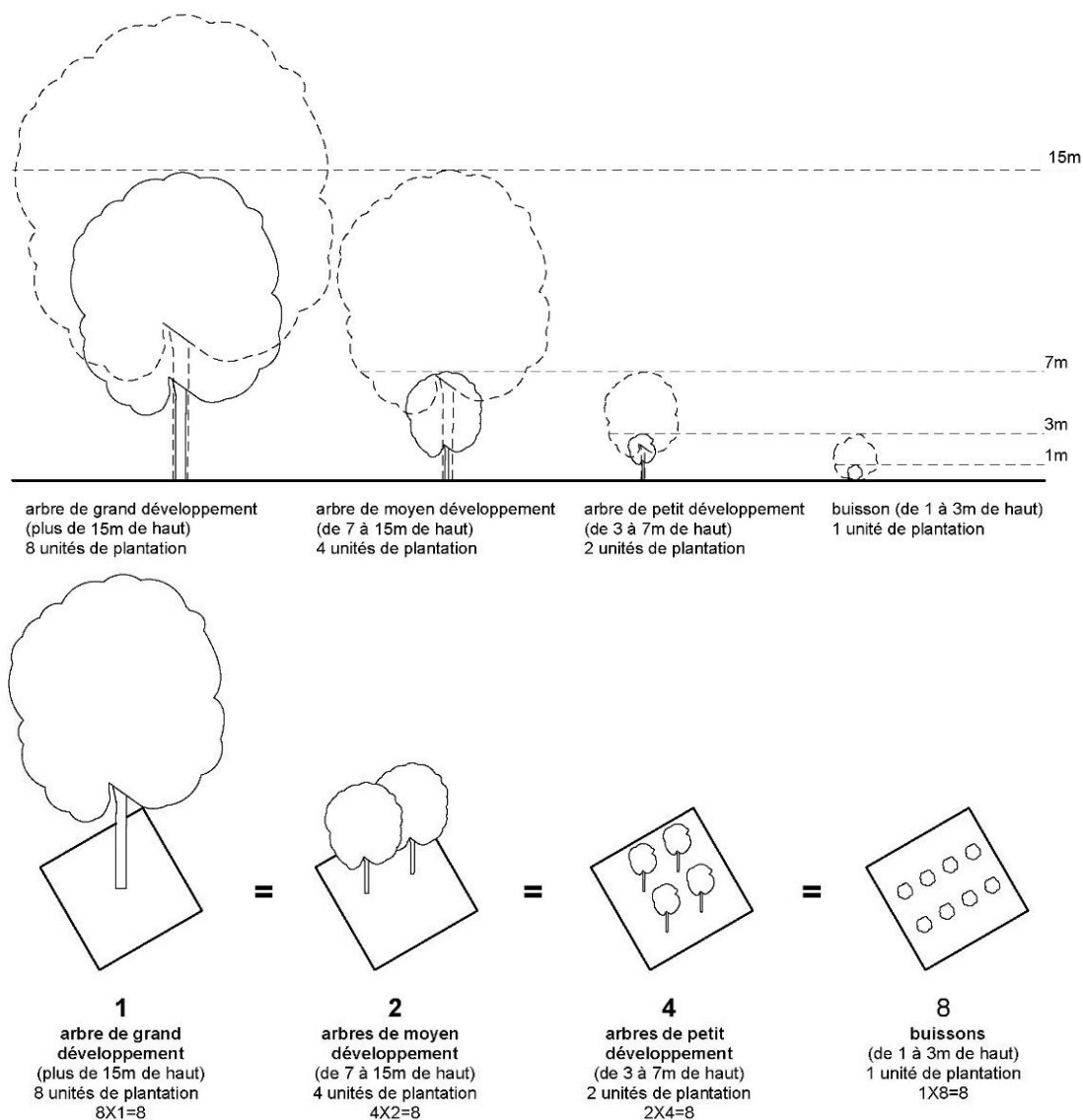
Pour le calcul de la densité de plantation des espaces végétalisés*, un nombre d'unités de plantation est appliqué à chaque type de plant. Ce nombre est défini comme suit :

Type de plantation	Taille à maturité	Nombre d'unités de plantation	Surface de pleine terre minimum recommandée	Distance recommandée par rapport aux façades* des constructions*
1 arbre* de grand développement	> 15 m	8	9 m ²	6 à 10 mètres
1 arbre* de moyen développement	de 7 à 15 m	4	7 m ²	4 à 7 mètres
1 arbre* de petit développement	de 3 à 7 m	2	5 m ²	-
1 buisson	de 1 à 3 m	1	< 5 m ²	-

Les buissons n'excèdent pas 25% des unités de plantation exigées.

Le choix et l'organisation des plantations tiennent compte des principes définis au paragraphe 3.1.2 de la Partie 1 du règlement.

Les arbres existants et conservés sur le site sont comptabilisés dans le calcul.



Exemple de calcul :

La surface des espaces végétalisés* à réaliser sur le terrain* est de 200 m². Si le règlement de zone* requiert la réalisation de 10 unités de plantation par tranche de 100 m² d'espaces végétalisés*, le nombre d'unités de plantation à prévoir s'élève à :

$$200 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 2 \times 10 \text{ unités} = 20 \text{ unités de plantation}$$

Ces 20 unités de plantation peuvent par exemple être réalisées sous la forme suivante :

Exemple 1

(1) 2 arbres de grand développement : 2 x 8 unités = 16 unités de plantation

(2) 1 arbre de moyen développement : 4 unités de plantation

(3) Total = (1) + (2) = 16 + 4 = 20 unités de plantation

Exemple 2

(1) 1 arbre de grand développement : 2 x 8 unités = 16 unités de plantation

(2) 1 arbre de moyen développement : 4 unités de plantation

(3) Total = (1) + (2) = 16 + 4 = 20 unités de plantation

3.2.4.2 Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation

Dans le cadre de la réduction de l'effet de l'îlot de chaleur urbain et de l'adaptation au changement climatique, l'ensemble des arbres, publics ou privés, présents sur le territoire de Plaine Commune font l'objet de règles de protection et de compensation en cas d'abattage.

Définitions

Définition de l'arbre

Est considéré comme un arbre tout végétal possédant un tronc d'une circonférence supérieure ou égale à 10 cm à 1 m du sol. Pour les arbres en cépée (arbres à plusieurs troncs), cette circonférence est le résultat de l'addition de la circonférence de chaque tronc. Le système racinaire est pris en compte dans ce qu'est un arbre et doit être protégé.

Définition de l'arbre remarquable

Arbre ayant fait l'objet d'un classement après passage en commission des arbres et repéré au Plan du patrimoine arboré (document n°4-2-5) pour diverses particularités (rareté, dimensions, positions, âge ou encore valeur historique, écologique, esthétique ou symbolique). Il fait l'objet d'une fiche d'identification spécifique.

Définition de l'arbre d'intérêt

Arbre repéré au Plan du patrimoine arboré (document n°4-2-5) mais ne faisant pas l'objet d'un passage en commission des arbres. Il est recensé au titre de ses qualités écologiques, esthétiques, historiques ou symboliques, ainsi que ses apports à la qualité du cadre environnemental et paysager du site.

Principe de préservation

Les arbres présents sur le territoire de Plaine Commune, qu'ils soient dans l'espace privé ou dans l'espace public, doivent être préservés au maximum.

Toute construction* ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir la conservation au maximum des arbres existants, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction*, aux saillies* et au positionnement des accès*.

Abattage et compensation

Principes généraux

L'abattage des espèces d'arbres invasifs est soumis au même barème de compensation que l'ensemble des arbres.

La plantation de nouveaux arbres en compensation d'arbres abattus respecte les prescriptions en matière de surface de pleine terre et de distance vis-à-vis des façades prévues au paragraphe 3.2.2 ci-dessus. La notion d'« arbre équivalent » fait référence aux types de plantations définis au paragraphe 3.2.2 ci-dessus.

Les arbres replantés au titre de la compensation des arbres abattus ne sont pas pris en compte dans le calcul des unités de plantation du paragraphe 3.2.2.

Pour le projet du Grand Paris Express, la compensation des arbres de grand développement abattus est réalisée sur le territoire de la commune concernée par les opérations d'abattage d'arbres.

Abattage et compensation motivé par des raisons phytosanitaires et de sécurité des personnes

L'ensemble des arbres présents sur le territoire peuvent faire l'objet d'une autorisation d'abattage pour des raisons de mauvais état phytosanitaire mettant cause la pérennité de l'arbre à 3 ans.

Dans ce cas, la compensation demandée est de 1 arbre équivalent replanté pour 1 arbre abattu, à l'exception des arbres remarquables pour lesquels la compensation demandée est portée à 3 arbres équivalents replantés pour 1 arbre remarquable abattu.

Abattage et compensation pour raison de projet

L'abattage d'un arbre remarquable pour la mise en œuvre d'un projet public ou privé est interdit.

L'abattage d'un arbre d'intérêt n'est autorisé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'un projet poursuivant un motif d'intérêt général. Dans ce cas la compensation demandée est de 3 arbres équivalents replantés pour 1 arbre d'intérêt abattu.

L'abattage des arbres est autorisé pour la mise en œuvre d'un projet public ou privé et est soumis à autorisation. Dans ce cas la compensation demandée est de 3 arbres équivalents replantés pour 1 arbre abattu.

Règle alternative d'abattage et de compensation pour raison de projet

Au sein des secteurs identifiés sur le Plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), dans le cadre d'un abattage de 10 arbres ou plus pour raison de projet, la compensation est portée à 4 arbres équivalents replantés pour 1 arbre abattu.

En zone UH, ainsi que pour les parcelles inférieures à 500 m² dans les autres zones, la compensation pour l'abattage d'1 arbre de grand développement peut être réalisée avec à minima 1 arbre de grand développement et de 2 arbres de moyen développement.

Périmètres de compensation

Si la compensation ne peut être réalisée sur le terrain* faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, elle peut se faire sur l'un de ses terrains* privés :

- dans un rayon de 500 m autour du terrain* concernée par le projet d'abattage ;
- à défaut, la compensation devra être assurée sur le territoire de la commune concernée par le projet d'abattage ;
- en dernier recours, la compensation devra être assurée sur le territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune.

Si la compensation ne peut être réalisée dans aucun des cas précédemment cités, un protocole de compensation peut être signé entre est le pétitionnaire et l'établissement public territorial Plaine Commune, agissant en tant qu'opérateur de compensation.

Transplantation des arbres situés sur l'espace public

Les arbres situés partiellement ou totalement sur l'espace public peuvent être exonérés des règles de compensation s'ils font l'objet d'une transplantation, avec l'accord du gestionnaire de la voirie. Cette transplantation est autorisée à condition que l'arbre possède un bon état ou un très bon état phytosanitaire et sans problème mécanique. Et selon les conditions suivantes :

- sans compensation si le tronc mesure moins de 0,59 m inclus de circonférence à 1 mètre du sol ;
- avec une compensation de 1 arbre équivalent replanté pour 1 arbre transplanté si le tronc mesure de 0,6 m à 0,79 m inclus de circonférence à 1 mètre du sol ;
- avec une compensation de 3 arbres équivalents replantés pour 1 arbre transplanté si le tronc mesure plus de 0,8 m de circonférence à 1 mètre du sol.

Cette transplantation doit avoir lieu entre hors période de gel.

Cette transplantation doit se faire de préférence sur un secteur proposant des sols similaires afin de favoriser la reprise de l'arbre (voir carte en annexe informative du PLUi, document n°5-2).

La transplantation n'est pas autorisée pour les arbres remarquables et d'intérêt ainsi que pour les espèces invasives*. La transplantation n'est pas non plus autorisée pour les arbres de l'espace privé.

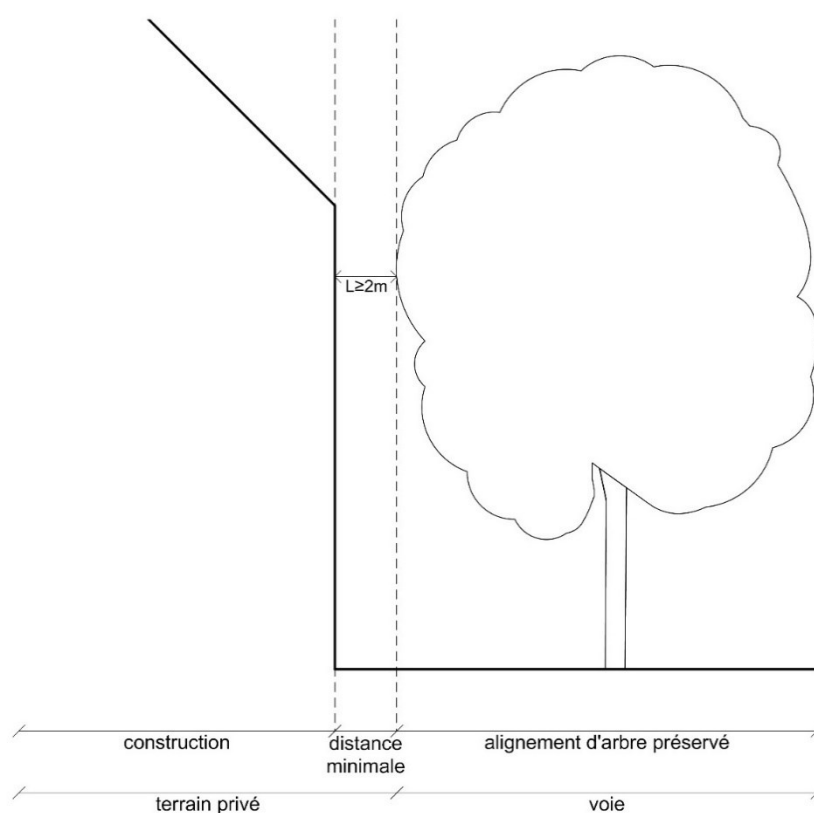


Schéma : construction à proximité d'un alignement d'arbre

3.2.5 Profondeur du terrain et modalités de calcul

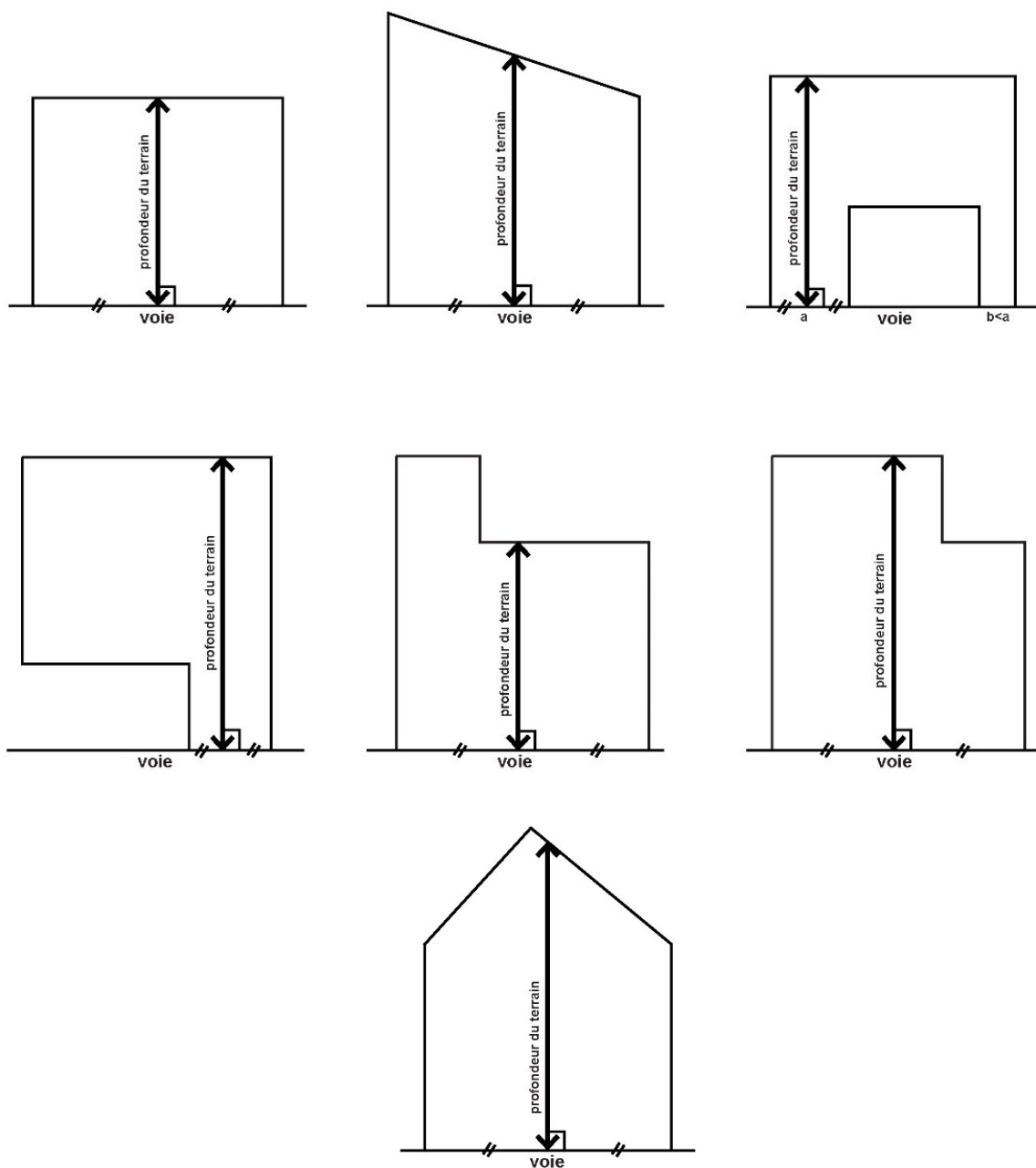
Certaines dispositions du règlement de zone* (Partie 2 du règlement), relatives à l'aménagement des espaces libres*, varient en fonction de la profondeur* du terrain*.

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.

Profondeur des terrains bordés par une seule voie

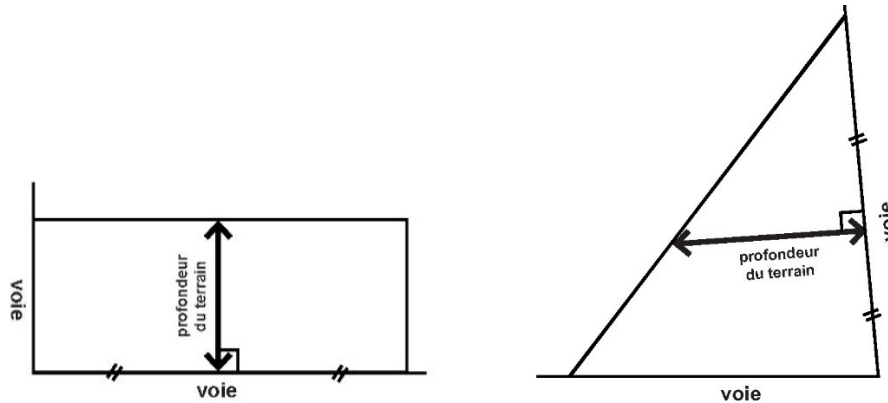


Schémas opposables : modalités de calcul de la profondeur des terrains bordés par une seule voie

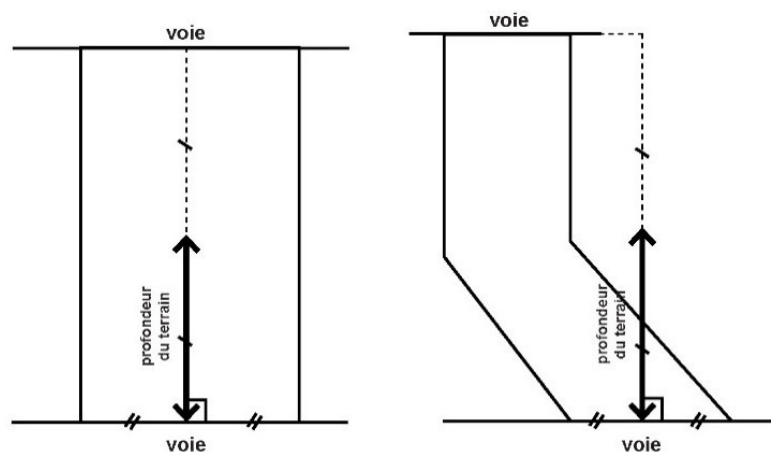
Profondeur des terrains bordés par deux voies

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*.



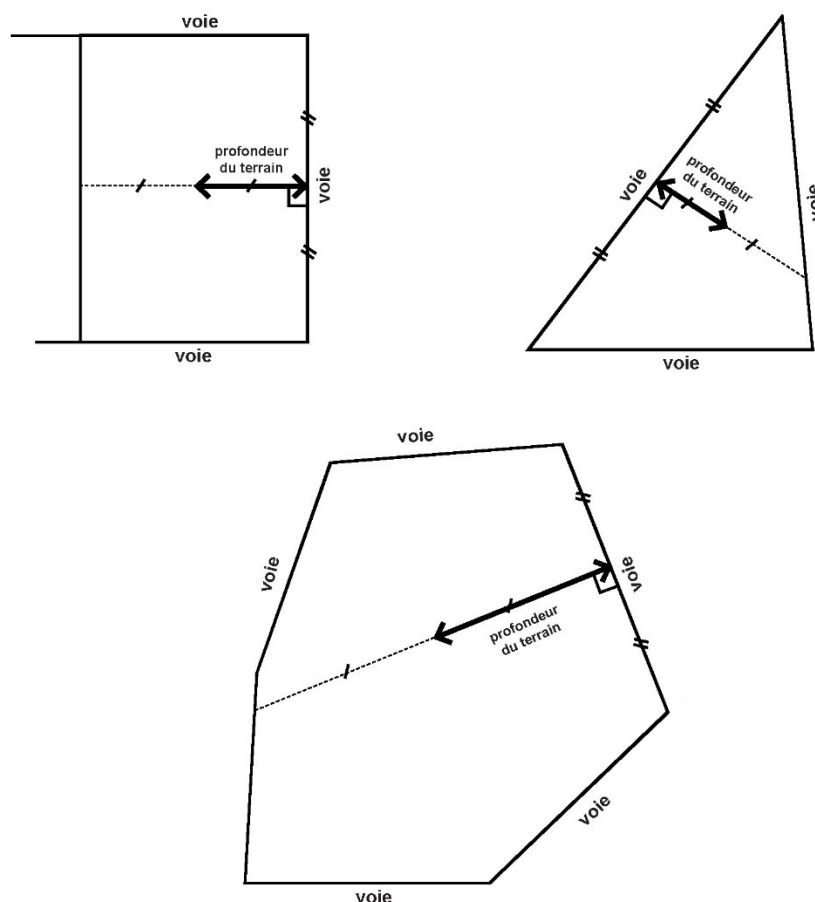
Schémas opposables : modalités de calcul de la profondeur des terrains situés à l'angle de deux voies



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

3.3 Règles alternatives

Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés*, d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 du règlement de zone* (Partie 2 du règlement) peuvent être autorisées dans les situations et conditions suivantes :

- pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces dispositifs en façade présentent une épaisseur au plus égale à 0,2 mètre ;
- pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle est accompagnée d'un aménagement permettant d'augmenter la surface des espaces végétalisés* et/ou de pleine terre* par rapport à la situation initiale ;
- pour le changement de destination* ou de sous-destination* d'une construction existante* ;
- pour les opérations de démolitions - reconstructions sur dalle comprenant des infrastructures en sous-sol, dans les secteurs NPNRU ;

- lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan du Patrimoine bâti (document n°4-2-4), dès lors que les choix d'aménagement du terrain* permettent de mettre en valeur les caractéristiques identifiées dans la fiche patrimoniale dudit élément ou ensemble patrimonial et respecte les dispositions de la fiche patrimoniale ;
- pour la réalisation de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes* en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de conformité ou de sécurité ;
- pour les constructions* destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception des constructions* des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ». Toutefois, la végétalisation des terrains accueillant ces constructions devra être recherchée.
- pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

3.4 Règles graphiques

Plusieurs types d'espaces concourent au maintien de la trame verte et bleue 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.

3.4.1 Espaces végétalisés à préserver

Les espaces végétalisés à préserver (EVP) sont délimités sur les plans de zonage détaillés afin que leur intégrité soit préservée, en application des dispositions ci-dessous. Ils sont entretenus et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère comprenant différentes strates* végétales.

Aucune aire de stationnement ne peut être réalisée dans ces espaces, même sur dalles alvéolaires végétalisées ou autres dispositifs similaires.

La surface non imperméabilisée de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés* et/ou de pleine terre*

3.4.2 Espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels

Les espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels (EVPr) sont délimités sur les plans de zonage détaillés afin qu'ils soient préservés dans leur composition, mis en valeur ou reconfigurés par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter les constructions* nécessaires au stockage des ordures ménagères, composteurs, aires de jeux, annexes* nécessaires à la gestion, au fonctionnement et à l'entretien des lieux ;
- la réalisation de cheminements dédiés aux modes actifs*, dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ;
- leur reconfiguration générale dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Dans ce cas, leur aménagement est conçu dans le cadre d'une recomposition paysagère d'ensemble.

En revanche, aucune aire de stationnement ne peut être aménagée dans ces espaces, même sur dalles alvéolaires végétalisées ou dispositifs similaires.

La surface de ces espaces non imperméabilisée entre dans le décompte des espaces végétalisés* et/ou de pleine terre*.

3.4.3 Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage détaillés sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

3.4.4 Secteurs humides à préserver (SHP)

Les secteurs humides à préserver sont délimités sur les plans de zonage détaillés afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur écologique.

Tous les aménagements, travaux, affouillements et exhaussements des sols, temporaires ou permanents, sont réalisés dans le but d'assurer la protection, la restauration ou la mise en valeur du secteur humide et sans compromettre son existence ni sa qualité hydraulique et biologique.

4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

4.1 Insertion du projet

Tout projet peut être refusé ou accepté sous réserve d'observations ou de prescriptions si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction* présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction*.

4.1.1 L'insertion du projet dans son contexte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 L'insertion du projet sur le terrain

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

4.2 Qualité environnementale des constructions

4.2.1 Modes constructifs et bioclimatisme

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

Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

4.2.2 Évolutions des constructions et économie circulaire

L'adaptabilité et la réversibilité des modes constructifs est recherchée afin de faciliter le changement de destination éventuel d'une construction et ainsi sa durée de vie sur le long-terme (exemple : structures poteau-poutres, poteaux-dalles, façades porteuses...).

La mise en œuvre des matériaux de construction facilite leur réemploi, réutilisation et recyclage à l'avenir, par exemple par des modes d'assemblage facilitant le démontage en cas de modification ou déconstruction de parties de la construction.

4.2.3 Développement des énergies renouvelables et de récupération

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

4.3 Qualité architecturale et aspect des constructions

4.3.1 Volumétrie et rythme du bâti

Principes d'épannelage*

La volumétrie des constructions* est adaptée à l'échelle générale des constructions* voisines, en favorisant les rythmes.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain et architectural et respecte les caractéristiques locales du bâti. Tout type d'architecture, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, doit être qualitative et ne pas dénaturer le contexte dans lequel elle s'insère. Dans le cas de certains équipements ou bâtiments emblématiques (équipements publics, bâtiments « signal », etc.) et bénéficiant d'une localisation appropriée, une volumétrie ou un parti architectural singuliers peuvent toutefois être recherchés, tant pour intégrer les contraintes liées au fonctionnement de ces constructions* que pour renforcer leur visibilité.

Rupture architecturale

En cas de linéaire de façade* supérieur à 20 mètres sur un même terrain*, le long des voies et des emprises publiques, une rupture architecturale* est créée pour chaque tranche complète de 20 mètres de linéaire de façade*. Cette rupture se traduit par l'utilisation concomitante d'au moins deux des éléments suivants, en tenant compte des constructions* voisines et du profil urbain de la voie* :

- la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou une partie du linéaire de la façade ;
- la modification des ordonnancements, matériaux ou percements ;
- la modification du traitement de la toiture* ;
- la création de retraits*, redans, failles*, loggias*, oriels* ou césures*, dans le respect des dispositions du paragraphe 2.1.3 de la Partie 1 du règlement.

La ou les ruptures sont positionnées librement le long du linéaire de façade*.

Pour les césures* ou failles*, au moins une des deux façades* implantées à l'intérieur de celles-ci devra être animée par des vues*, dans le respect des dispositions prévues à la section 2.3 de la Partie 1 du règlement, ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité.

Cette règle ne s'applique qu'aux constructions neuves.

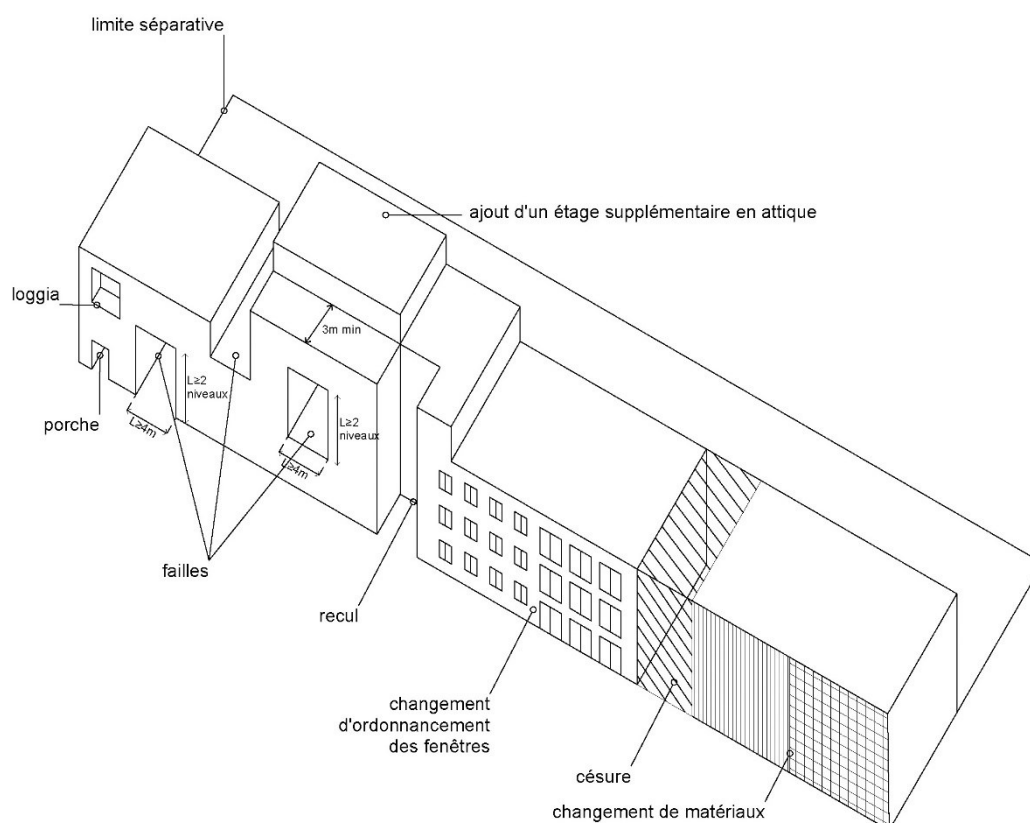


Schéma : éléments pouvant composer une rupture architecturale

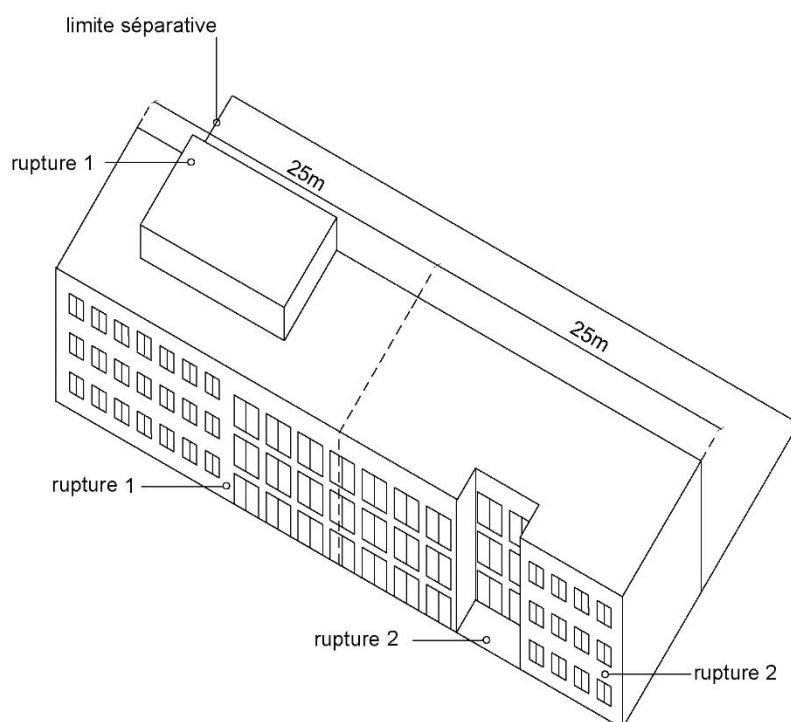


Schéma : exemple de mise en œuvre de la rupture architecturale sur une construction dont le linéaire de façade est supérieur à 50 mètres et inférieur à 75 mètres (soit 2 ruptures)

4.3.2 Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux utilisés en façade* des constructions* s'effectue, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (par exemple : pierre, bois, métal, briques, etc.).

Le choix des matériaux (notamment les matériaux apparents) s'effectue en tenant compte de l'écriture architecturale de la construction* et de celle des constructions* voisines. Toutefois, la recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que béton brut, briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit, y compris sur les pignons*.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, le soubassement est traité avec la même qualité que le reste de la façade* et en harmonie avec celle-ci.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche de performance environnementale et d'éco-conception. Le choix des matériaux participe à réduire la pression sur les ressources ainsi que l'impact carbone de l'opération de construction (recours à des matériaux biosourcés, géosourcés et issus de l'économie circulaire - réemployés, réutilisés et/ou recyclés), en prenant en compte leur acheminement.

Le choix des matériaux et leur mise en œuvre facilitent leur réemploi, réutilisation et recyclage à l'avenir (matériaux recyclés, assemblés de façon à faciliter le démontage en cas de modification de l'ouvrage).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes* est réalisée avec des matériaux pérennes, adaptés au type de support, et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction*. Les matériaux biosourcés, géosourcés, d'origine locale sont privilégiés. Les matériaux d'isolation fortement carbonés et transformés (exemple : polystyrène, polyuréthane) sont à éviter.

Le choix des couleurs est effectué dans le respect de l'ambiance chromatique locale afin que la construction* s'insère de façon harmonieuse dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Pour répondre à l'objectif d'une architecture bioclimatique, les façades* de couleur sombre sont à éviter pour ne pas renforcer l'effet d'îlot de chaleur urbain, notamment les façades orientées au sud et à l'ouest. Les façades à couleurs claires (albédo moyen à moyennement fort) sont à privilégier.

4.3.3 Traitement des toitures

L'ensemble des dispositions relatives au traitement architectural des toitures se trouve au chapitre 4.4 Traitement et usage des toitures.

4.3.4 Traitement des façades

Composition des façades

L'ensemble des façades* de la construction fait l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades* ou pignons* aveugles.

Les sous-faces des ouvrages en saillie* ou en renforcement (balcons*, oriels*, passages sous porche*, etc.) bénéficient également d'une finition soignée.

Le rythme des façades* s'harmonise avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades s'inscrivent toutefois dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées*.

Arbre sur voie ou emprise publique

Lorsque la construction* est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres* situé sur une voie ou emprise publique*, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction*, aux saillies* et au positionnement des accès*.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.

Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades*, les modénatures et les balcons* d'origine de bonne qualité sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant, lorsqu'ils sont envisageables au regard des caractéristiques architecturales et constructives, privilégient les matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière est portée aux raccordements avec les constructions contiguës*.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, etc.) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

Sont interdits :

- Les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue ;
- Les barbacanes* pour balcons* ou toitures-terrasses* non raccordées à un réseau d'évacuation ;
- Les rejets d'eau directs sur le domaine public.

4.3.5 Devantures commerciales

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Les devantures commerciales des constructions* nouvelles respectent les règles suivantes :

- L'emplacement de l'enseigne commerciale doit être prévu en conformité avec le règlement local de publicité intercommunal (RLPi), annexé au PLUi (document n°5-2-5)
- La conception du rez-de-chaussée de la construction* et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages.
- L'occupation commerciale est limitée sous la ligne horizontale située au-dessus du rez-de-chaussée, y compris dans le cas de commerces implantés sur plusieurs niveaux* ;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës*, les limites entre les constructions* doivent être marquées.
- Lorsque la construction* est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques* et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé majoritairement de parties vitrées.
- Les vitrines commerciales sont constituées de matériaux pérennes, de qualité. Elles sont sécurisées par un dispositif de type volet métallique.
- Les dispositifs provisoires tels que les carreaux de plâtre et les panneaux en bois ou contreplaqué sont proscrits.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction*. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

En outre, la conception des devantures commerciales prend en compte la charte intercommunale des devantures commerciales, annexée au PLUi (document n°5-3, chapitre 4).

4.3.6 Balcons et loggias

Afin de favoriser les usages et le confort des usagers, les balcons* et loggias* bénéficient d'une profondeur minimale de 1 mètre, sauf contraintes techniques et fonctionnelles. Néanmoins, en R+2, les balcons bénéficient d'une profondeur de 0,80 mètre maximum.

4.4 Traitement et usage des toitures

Différents types de toitures* tels que toitures-terrasses, à pans ou formes contemporaines, sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de toutes les façades* et la volumétrie de la construction*.

4.4.1 Garde-corps et acrotères

Les acrotères* et garde-corps font l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.

La hauteur de la partie maçonnée des acrotères* n'excède pas 0,80 mètre. La hauteur du garde-corps surmontant l'acrotère n'excède pas 1,20 mètre.

4.4.2 Édicules et équipements techniques

Les édicules et équipements techniques situés en toiture* (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction*, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade*.

En cas de toiture en pente*, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

4.4.3 Matériaux

Les matériaux de couverture des toitures* sont pérennes, de qualité et doivent conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures-terrasses* non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50% de la surface de la toiture-terrasse*.

4.4.4 Destination des toitures

Pour les constructions neuves, hors des surfaces nécessaires aux édicules et installations techniques, et aux cheminements, l'intégralité de la surface de la/ou des toitures est active. Cette activation s'entend par la création d'au moins un des dispositifs suivants :

- 1/ production d'énergies renouvelables et de récupération ;
- 2/ et/ou le développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment ;
- 3/ et/ou le développement de la végétalisation favorable à la biodiversité.

Ces règles ne s'imposent pas en zone UH, ni pour l'ensemble des projets de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes.

Destination	Hors périmètre de la trame verte et bleue	Au sein du périmètre de la trame verte et bleue
logement, hébergement, bureau	- 100% active - dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération et/ou végétalisée - 50% de la toiture accessible aux usagers du bâtiment	- 100% active - 60% à minima de toiture végétalisée dont la moitié est accessible aux usagers du bâtiment et l'autre moitié favorable à la biodiversité - 40% au choix des dispositifs ci-dessus numérotés 1/2/3
artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition	- 100% active - 60% à minima de dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération - 40% au choix des dispositifs numérotés 1/2/3	
Equipement public	- 100% active	

4.4.5 Règles alternatives pour les toitures en pente et les toitures de moins de 300 m²

Pour les toitures de moins de 300 m², ainsi que pour tous les pans de toitures en pente exposés plein nord, et cela pour l'ensemble des destinations, ils sont obligatoirement végétalisés.

4.4.6 Toitures productrices d'énergies renouvelables et de récupération : aspects qualitatifs

Les toitures actives productrices d'énergies renouvelables et de récupération sont conçues de manière à optimiser au maximum les rendements en prenant en compte les orientations, les ombres portées par les autres bâtiments et/ou la végétation.

En outre, dès lors qu'un de ces dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération est installé dans un espace identifié sur le Plan de trame verte et bleue (document n°4-2-3), celui-ci prend en compte la préservation de l'avifaune.

4.4.7 Toitures végétalisées : aspects qualitatifs et quantitatifs

Hors couche étanche, système drainant et filtrant, les toitures végétalisées comportent une couche de substrat*, après tassement naturel, au moins égale à :

- 0,15 mètre pour les nouvelles toitures en surélévation et pour les toitures en pente ;

- 0,30 mètre pour les toitures végétalisées* non accessibles, avec minimum 2 strates de végétation ;
- 0,60 mètre pour les toitures végétalisées* accessibles, y compris aux personnes à mobilité réduite (PMR), avec minimum 3 strates de végétation.

Un dispositif d'accueil de la biodiversité* est installé pour chaque tranche entamée de 100 m² de toiture végétalisée.

Pour les toitures accessibles, y compris aux PMR, des espaces ombragés doivent être réalisés à hauteur de 10 m² par tranche entamée de 100 m² de toiture. Ces espaces peuvent prendre la forme de pergolas en bois accompagnées de plantes grimpantes.

Les toitures végétalisées sont nécessairement pourvues des dispositifs suivants, selon leur typologie :

Toiture terrasse accessible aux usagers du bâtiment	Toiture terrasse non accessible aux usagers du bâtiment	Toiture en pente
1 point d'alimentation en eau		
1 dispositif de récupération des eaux pluviales muni d'un robinet		
1 local de rangement de 5 m ² minimum pour l'entretien de la toiture, 10 m ² si la toiture accueille de l'agriculture urbaine, équipé de gouttières alimentant le dispositif de récupération des eaux pluviales		
1 point d'évacuation pour les eaux potentiellement souillées ou polluées, par toiture accessible, intégré à la construction, connecté au réseau d'assainissement, capable d'acheminer l'intégralité des volumes d'eau concernés		
1 point d'évacuation pour les eaux pluviales résiduelles, par toiture accessible, intégré à la construction, connecté à la pleine terre, capable d'acheminer l'intégralité des volumes d'eau concernés après drainage au sein du dispositif de végétalisation		

Ces éléments sont intégrés dans le respect des règles d'insertion urbaine, patrimoniale et paysagère.

Un dépassement des hauteurs et des volumétries est autorisé dans une limite de 4 mètres maximum pour les édifices nécessaires au fonctionnement et à l'usage des toitures végétalisées.

La conception des toitures végétalisées doit permettre leur pérennité et leur facilité d'entretien.

Une qualité de mise en œuvre et un choix de dispositifs limitant l'entretien des toitures végétalisées* sont privilégiés afin d'assurer la pérennité des végétaux.

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces adaptées au contexte local* et/ou adaptées au changement climatique*, adaptées à l'épaisseur du substrat, après tassement naturel, ainsi qu'à la hauteur du bâtiment, nécessitant peu d'entretien. La plantation des espèces invasives* est interdites. La plantation des espèces allergènes* est autorisée à condition qu'elles ne soient pas plantées en forte concentration.

Les surfaces des toitures végétalisées* sont réalisées d'un seul tenant, sauf contrainte technique.

Les toitures végétalisées* intègrent à minima les caractéristiques 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 ;
- utilisation de revêtements d'étanchéité visant à minimiser leurs impacts écologiques, 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.

4.5 Traitement des clôtures

4.5.1 Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures* s'harmonisent avec la construction* principale et les caractéristiques dominantes des clôtures* environnantes.

Les clôtures* présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture* présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures* permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Dès lors que les clôtures* sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales* et non invasives*, adaptées à chaque site.

Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public.

En cas de terrain en pente, il est autorisé un dépassement ponctuel afin d'avoir une ligne de crête de la clôture homogène. Toutefois, ce dépassement ne pourra pas excéder une hauteur totale de 2,50 m pour les clôtures implantées à l'alignement et 2,80 m pour les clôtures implantées en limites séparatives.

4.5.2 Les clôtures implantées à l'alignement

La clôture* marque la continuité de la rue et la limite du domaine public.

Les clôtures* implantées à l'alignement* participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et constituées par une haie vive*. Elles sont constituées soit :

- par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures* voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ;
- par une haie vive dense, doublée d'une clôture.

Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture* intègre un système occultant pérenne.

Les portails et autres dispositifs d'accès* (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures*, en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul*.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2,10 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public pour lesquels elle est limitée à 3,50 mètres.

Outre les matériaux listés au paragraphe 4.3.1, les clôtures* en claustra bois sont interdites à l'alignement*.

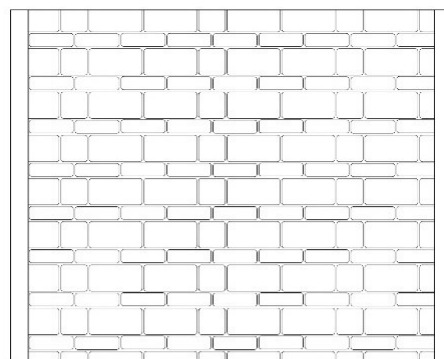
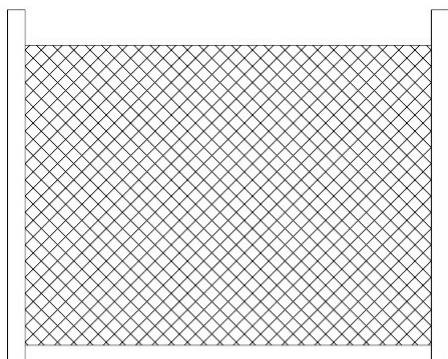
4.5.3 Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures* implantées en limites séparatives* est limitée à 2,50 mètres.

Lorsque ces clôtures* forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter. En cas de clôture par des éléments grillagés, ceux-ci présentent une maille minimale de 15 cm par 15 cm.

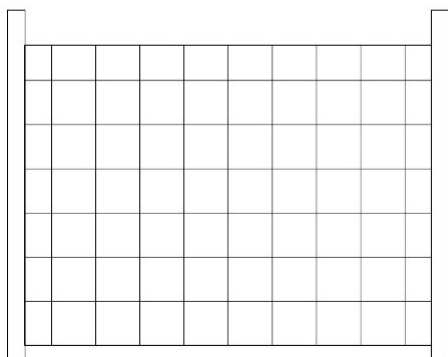
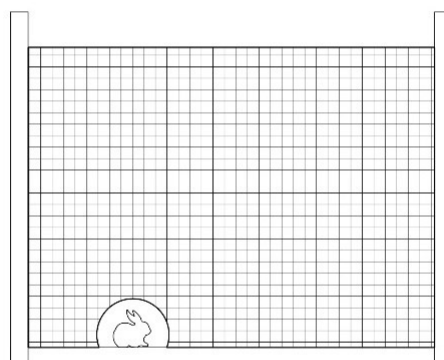
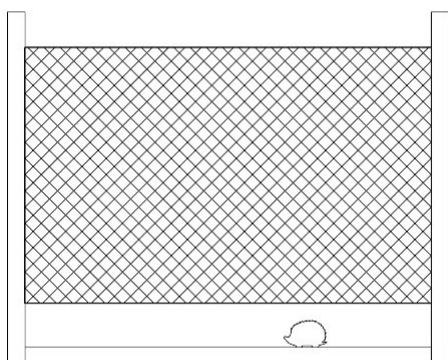
Les parties maçonnées comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).

Les dispositions du présent paragraphe sont applicables aux clôtures implantées le long des voies privées dont la largeur est inférieure à 4,50 mètres.



clôtures à éviter

Limitation des déplacements de la petite faune



clôtures à favoriser

Possibilité de passage de la petite faune

Schéma : clôtures

4.5.4 Règles alternatives

Des hauteurs et un traitement des clôtures* différents peuvent être autorisées à l'alignement* et en limites séparatives* afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt architectural ou paysager,
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination* d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant,
- prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.

4.6 Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

4.6.1 Champ d'application

En application des articles L 151-19 et R 151-41 3° du Code de l'urbanisme, des bâtiments ou ensembles bâtis à caractère patrimonial sont identifiés et localisés au Plan du patrimoine bâti (document n°4-2-4), en vue de leur préservation et mise en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural.

Ces éléments et ensembles font l'objet dans le PLUi :

- **de dispositions générales**, sous la forme de règles d'objectif, applicables à l'ensemble des éléments et ensembles à caractère patrimonial (paragraphes 4.4.2 et 4.4.3 ci-après) ;
- **de fiches d'identification** pour chaque élément ou ensemble, figurant dans la Partie 3 du règlement (document n°4-1-3). Ces fiches précisent leurs caractéristiques essentielles, fondant leur intérêt, qu'il convient de préserver et/ou de mettre en valeur. Elles comportent des prescriptions et des orientations visant à assurer leur préservation, conservation ou restauration. Ces prescriptions et orientations viennent soit compléter les dispositions du règlement de zone* (Partie 2 du règlement, document n°4-1-2-1), soit s'y substituer lorsque les dispositions du règlement de zone* et les prescriptions prévues dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.
- **de règles alternatives** prévues dans la Partie 1 et le cas échéant dans la Partie 2 du règlement.

Les travaux réalisés sur les éléments bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ordinaire (article R 421-17-d du code de l'urbanisme) ;
- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R 421-28-e du code de l'urbanisme) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture* et le ravalement des façades (articles R 421-12 et R 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- les autres travaux, y compris les changements de destination* non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis une déclaration préalable (application des articles R 151-41-3°, R 421-17-d, R 421-23-h et R 424-5-2 du code de l'urbanisme) ;
- en application de l'article L 111-17 du Code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination* des constructions*, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice ou de l'ensemble telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification (Partie 3 du règlement, document n°4-3).

4.6.2 Élément bâti patrimonial

Pour les éléments bâtis patrimoniaux, tout projet concourt à préserver, mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques et/ou architecturales de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions* nouvelles, extensions* ou travaux d'aménagement sont conçus de façon à mettre en valeur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément, telles qu'elles sont décrites dans la fiche (Partie 3 du règlement, document n°4-3) ;

- les éléments de décor des façades* de la construction* ou des espaces libres* (grilles, clôtures*...) sont intégrés au projet. Le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures*...) ;
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits...) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti.

La démolition totale des édifices identifiés est interdite sauf dans des cas exceptionnels liés à des cas de risques graves pour la sécurité des personnes et/ou des biens.

Une démolition partielle peut être envisagée :

- dans le cas de parties de construction* de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
- dans l'objectif de répondre aux obligations réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité et de sécurité des constructions*, sous réserve de ne pas porter atteinte à leurs caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales.

4.6.3 Ensemble patrimonial

Pour les ensembles patrimoniaux, il s'agit de préserver une cohérence urbaine et paysagère ou de préserver une écriture architecturale d'ensemble.

Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions* garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles.

Les constructions* nouvelles, extensions* ou travaux d'aménagement sont conçus pour concourir à la préservation et mise en valeur des caractéristiques culturelles, historiques, et /ou architecturales de l'ensemble. Elles contribuent à la préservation et la valorisation de l'ordonnancement du bâti et des espaces non bâtis, tout en assurant un développement respectueux de l'identité des lieux.

Les fiches patrimoine identifient précisément les édifices dont la démolition est interdite sauf cas exceptionnels liés à des risques graves pour la sécurité des personnes ou des biens. Elles peuvent aussi identifier les édifices pour lesquels une démolition partielle peut être envisagée ainsi que les conditions de sa mise en œuvre. En cas de démolition-reconstruction, partielle ou totale, le recours à l'architecture contemporaine peut être envisagé dès lors qu'il participe de la valorisation de l'ensemble patrimonial.

Des ensembles patrimoniaux spécifiques sont identifiés à La Courneuve, correspondant aux typologies patrimoniales identifiées dans cette ville.

4.7 Règles graphiques

Les règles graphiques désignent les règles liées à la qualité architecturale des constructions* figurant sur les plans de zonage détaillés. Ces règles graphiques se substituent aux dispositions du règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives.

Percée visuelle obligatoire

Dès lors que figure au plan de zonage une percée visuelle* obligatoire, les constructions* et aménagement créent ou préservent une percée visuelle* offrant des vues vers les éléments paysagers existants ou projetés sur le terrain et/ou à proximité, tels que les cœurs d'îlots* ou le canal Saint-Denis.

5 DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 Déplacements

5.1.1 Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies* nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination* et à l'importance des constructions* qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Les voies* de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse sont aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

5.1.2 Accès

Pour les constructions nouvelles, tout terrain*, pour être constructible, doit comporter un accès* d'une largeur minimum de 2,5 mètres sur une voie* publique, une voie* privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès* sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils présentent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès* peuvent être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération, notamment en présence d'un alignement d'arbres à préserver prévu au paragraphe 3.5.3 de la Partie 1 du règlement.

Lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies*, l'accès* est établi sur la voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.

5.2 Stationnement

5.2.1 Champ d'application et modalités de calcul

Champ d'application

Sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone* (Partie 2 du règlement), les paragraphes 5.2.2 et suivants de la Partie 1 du règlement s'appliquent.

Lorsqu'un terrain* est situé entièrement ou en partie dans une zone de bonne desserte* délimitée sur les plans de stationnement (document n°4-2-6), les dispositions relatives à cette dernière lui sont applicables.

En cas de division foncière, les constructions* nouvelles situées sur chacun des terrains* issus de la division respectent les dispositions ci-dessous, sauf exception prévue par le règlement.

Modalités de calcul du nombre de places

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement correspond à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations*, sauf en cas de mutualisation ou foisonnement autorisé par le règlement.

5.2.2 Stationnement des véhicules motorisés

5.2.2.1 Dispositions générales

Modalités de réalisation des places de stationnement

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

Les stationnements sont réalisés dans le volume de la construction*, ou dans une construction* spécifique, sauf dans les cas suivants :

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

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

Les places de stationnement non réalisées dans le volume de la construction* font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, prévu aux paragraphes 3.1.1 et 3.1.4 de la Partie 1 du règlement, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement intègrent des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

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

Dimensions des places de stationnement et pentes des rampes

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

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,30 mètres minimum, hors places encadrées par des poteaux ou des voiles.

Cette surface correspond à une place effective et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules.

Les rampes d'accès aux sous-sols* peuvent modifier le niveau du trottoir* pour des raisons techniques, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Leur pente n'excède pas 6 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement*, sauf impossibilité technique.

Livraison et exploitation

Les aires de livraison, les espaces de chargement-déchargement et les espaces d'évolution des transpalettes sont situés à l'intérieur du terrain*. Les livraisons peuvent être organisées sur la voirie publique sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

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

Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les parcs de stationnement des bâtiments résidentiels et non résidentiels doivent être :

- équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables,
- et pré-équipés, consistant à la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables,

dans les conditions prévues aux articles L. 113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 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, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5.2.2.2 Mutualisation et foisonnement

Mutualisation

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

Lorsqu'un projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle prévoyant une application mutualisée 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.

Foisonnement

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé tel qu'il est décrit ci-dessus, dès lors que le programme des constructions* concernées comporte plusieurs destinations* ou sous-destinations* permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, 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, en particulier dans la journée et en fin de semaine.

La réduction du nombre de places à réaliser obtenue grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, est quantifiée au regard de données chiffrées fondées sur la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Elle tient compte des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendus, et de l'offre de stationnement existante à proximité.

5.2.2.3 Norme de stationnement

Les normes de stationnement sont liées à la destination* de la construction*. Elles s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes* en fonction de la nature de l'opération envisagée (voir paragraphe 5.2.4 ci-après).

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

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

Dans le cas où un terrain est situé en partie en zone de bonne desserte* figurant sur les Plans des zones de bonne desserte (documents n°4-2-3), le terrain est considéré comme entièrement compris dans la zone de bonne desserte.

Logement

Il est exigé la réalisation de :

Logements locatifs à caractère social et logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L 151-34 1° et 1° bis du Code de l'urbanisme et logements en bail réel solidaire (BRS)			Autres logements
	Dans la zone de bonne desserte* figurant sur le Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations* autres que le bureau (document n° 4-2-3-2)	Hors de la zone de bonne desserte* figurant sur le Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations* autres que le bureau (document n° 4-2-3-2)	
à Aubervilliers, La Courneuve, L'île-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine	0,5 place de stationnement par logement	0,5 place de stationnement par logement	0,7 place de stationnement par logement
à Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Villetaneuse		0,8 place de stationnement par logement	1 place de stationnement par logement

Hébergement

Il est exigé la réalisation de :

	Dans la zone de bonne desserte* figurant sur le Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations* autres que le bureau (document n° 4-2-3-2)	Hors de la zone de bonne desserte* figurant sur le Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations* autres que le bureau (document n° 4-2-3-2)
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées	1 place de stationnement par tranche entamée de 10 chambres ou unités d'habitation	
Résidences universitaires et étudiantes	1 place de stationnement pour 30 chambres	1 place de stationnement pour 5 chambres
Autres hébergements (hors foyers et résidences à caractère social)	1 place de stationnement pour 30 chambres	1 place de stationnement pour 5 chambres
Foyers ou résidences à caractère social	Aucun minimum n'est exigé	

Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est exigé la réalisation de :

	Constructions* dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 200 m²	Constructions* dont la surface de plancher* est supérieure à 200 m²
Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement	1 place de stationnement pour les premiers 200 m² et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher* au-delà de 200 m².

La surface de plancher* est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, lorsque la surface de plancher* des réserves est égale ou supérieure à 300 m², la norme relative aux constructions* à destination* d'entrepôt s'applique à ces réserves. Ces ratios s'appliquent à chaque cellule commerciale créée par construction ou division.

En outre, il est exigé la réalisation d'un emplacement permettant d'assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison, à raison d'un emplacement de 50 m² minimum pour 1 000 m² de surface de plancher* hors réserves.

Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500m², les normes de stationnement ci-dessous ne s'appliquent pas dans les secteurs piétons ou semi-piétons délimités par des bornes escamotables.

Commerce de gros

Il est exigé la réalisation de :

	Constructions* dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 200 m²	Constructions* dont la surface de plancher* est supérieure à 200 m²
Commerce de gros	1 place de stationnement	1 place de stationnement pour les premiers 200 m² et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher* au-delà de 200 m².

En outre, il est exigé la réalisation d'un emplacement permettant d'assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison, à raison d'un emplacement de 50 m² minimum pour 1 000 m²

de surface de plancher* hors réserves. Ces ratios s'appliquent à chaque cellule commerciale créée par construction ou division.

Hôtel et autres hébergements touristiques

Il est exigé la réalisation de :

	Dans la zone de bonne desserte* figurant sur le Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations* autres que le bureau (document n° 4-2-3-2)	Hors de la zone de bonne desserte* figurant sur le Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations* autres que le bureau (document n° 4-2-3-2)
Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place de stationnement pour les opérations de construction et d'extension, y compris par division, par tranche entamée comprise entre 1 et 15 chambres	1 place de stationnement les opérations de construction et d'extension, y compris par division, par tranche entamée de 3 chambres

Pour les hôtels de plus de 70 chambres, une aire est aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar ou d'un véhicule de livraison, à défaut d'aire de stationnement sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

Cinéma

Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs. L'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce. L'article L 111-19 du Code de l'urbanisme précise les modalités de calcul de cette emprise de stationnement.

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions*, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

Toutefois :

- Pour les constructions* relevant des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » situées dans la commune d'Epinay-sur-Seine, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express et pour les commerces situés au sein des gares du Grand Paris Express, aucun nombre minimum de place de stationnement n'est exigé.

- Pour les constructions* et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain,...).

Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express et pour les commerces situés au sein des gares du Grand Paris Express, aucun nombre de places de deux roues non motorisés n'est exigé, en compatibilité avec le PDUIF. La réalisation de places de stationnement sur l'espace public sera soumise à l'accord du gestionnaire.

Industrie

Il est exigé la réalisation de :

	Constructions* dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 200 m ²	Constructions* dont la surface de plancher* est supérieure à 200 m ²	
		Dans la zone de bonne desserte* figurant sur le Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations* autres que le bureau (document n° 4-2-3-2)	Hors de la zone de bonne desserte* figurant sur le Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations* autres que le bureau (document n° 4-2-3-2)
Industrie	1 place de stationnement	1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m ² de surface de plancher au-delà de 200 m ²	1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher au-delà de 200 m ²

En outre, les aires de chargement, déchargement et livraison nécessaires adaptées à l'activité sont prévues, avec au minimum une aire pour 5 000 m² de surface de plancher*.

Entrepôt

Il est exigé que soit réalisée une surface consacrée au stationnement au moins égale à 10% de la surface de plancher* de la construction*, avec un minimum de 1 place.

En outre, les aires de chargement, déchargement et livraison nécessaires adaptées à l'activité doivent être prévues, avec au minimum une aire pour 5 000 m² de surface de plancher*.

Bureau

Il peut être réalisé **au maximum** :

	Dans la zone Z1 figurant du Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (document n° 4-2-3-1) :	Dans la zone Z2 du Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (document n° 4-2-3-1)	Dans la zone Z3 du Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (document n° 4-2-3-1) :
à Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine	1 place de stationnement par tranche entamée de 135 m ² de surface de plancher*	1 place de stationnement par tranche entamée de 97 m ² de surface de plancher*	1 place de stationnement par tranche entamée de 90 m ² de surface de plancher*
à Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Villetaneuse	1 place de stationnement par tranche entamée de 90 m ² de surface de plancher*	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher*	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher*

En outre, lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1 500 m², il est exigé l'aménagement d'une aire de livraison de 50 m² minimum.

Centre de congrès et d'exposition

Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des

constructions*, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés

5.2.3.1 *Modalités de réalisation des places de stationnement*

Local

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est clôturé, couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction*, sans marche à franchir.

Il est dédié uniquement au stationnement des vélos et des autres engins de déplacement personnel relevant des mobilités décarbonées (vélos cargos, trottinettes...). Il peut être situé au premier sous-sol de la construction s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules motorisés. Toutefois, au moins 50% de sa surface est située au niveau rez-de-chaussée de la construction. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction*, à condition d'être couvert, clos, sécurisé et situé sur le même terrain* que celle-ci. Dans le cas d'une opération comportant plusieurs bâtiments, cet espace pourra être mutualisé sur les espaces libres communs.

Les locaux vélos ne devront pas créer de flux dans les parties communes des bâtiments.

Il est équipé d'un point d'eau permettant son entretien.

Configuration des places des deux-roues non-motorisés

Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Des systèmes d'accroches superposés / verticaux peuvent être autorisés à condition qu'ils soient aisément utilisables par les usagers et qu'ils répondent au nombre de places demandées par la règle. Dans ce cas la surface au sol de l'espace réservé aux deux roues non motorisées pourra être diminuée sans toutefois excéder une diminution de 30%. En cas de réalisation d'une partie de la surface de stationnement cyclistes au sous-sol, la possibilité de diminution de la surface ne s'applique qu'au sous-sol.

Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- **Pour un vélo standard**, la surface est au moins égale à 1,5 m² hors espace de dégagement. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80 m lorsque le stationnement s'effectue en bataille et 1,20 m lorsque le stationnement s'effectue en épi.
- **Pour un vélo cargo ou assimilé**, la surface est au moins égale à 3 m², la longueur est au moins à 2,5 m et la largeur est au moins égale à 1,2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo cargo est aménagé.

5.2.3.2 *Norme de stationnement*

Les normes de stationnement sont liées à la destination* et aux sous-destinations* de la construction*. Elles s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes* par extension ou division en fonction de la nature de l'opération envisagée (voir paragraphe 5.2.4 ci-après).

Il est demandé de réaliser une place de stationnement pour les vélos cargos et assimilés par tranche de 20 places de stationnement réservées aux véhicules deux-roues non motorisés.

Les normes ci-dessous sont des minimums.

Logements

Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de :

- 1 place par logement comportant 1 ou 2 pièces principales ;
- 2 places par logement comportant 3 pièces principales ou plus.

Lorsque l'opération comprend plus de 3 logements, le nombre de places est au moins égale à 4 places..

Lorsque l'opération comprend plus de 5 logements, le nombre de places est au moins égale à 7 places..

Résidences universitaires, résidences étudiantes et foyers-résidences

Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé réservé au stationnement des vélos à hauteur de 1 place par chambre.

Hôtel, autres hébergements touristiques

Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant au minimum à 3 places pour 10 chambres.

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant au minimum à 1 place pour 20 chambres.

Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Pour les constructions* des sous-destinations* « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dont la surface de plancher* n'excède pas 500 m², ainsi que pour les destinations* non évoquées aux alinéas précédents, la capacité de l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est déterminée 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.

Lorsque la surface de plancher* de la construction* excède 500 m², il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant au minimum à 10% de l'effectif total des emplois, ainsi que des places pour les visiteurs.

Cinéma

Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la capacité est définie proportionnellement à la taille du parking prévu pour les véhicules motorisés :

	Capacité du parking pour les véhicules motorisés (VM) inférieure à 40 places	Capacité du parking pour les véhicules motorisés (VM) comprise entre 40 et 400 places	Capacité du parking pour les véhicules motorisés (VM) supérieure à 400 places
Cinéma – Nombre de places de stationnement pour les deux-roues non motorisés	10% de la capacité du parking VM Minimum 2 places	5% capacité du parking VM Minimum 10 places	2% capacité du parking VM Minimum 20 places et maximum 50 places

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, à l'exception des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte », cet examen peut 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.

Toutefois, pour les établissements d'enseignement, il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant au minimum à 1 place pour 8 à 12 élèves de plus de 12 ans.

Industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition

Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant au minimum à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.

Pour les constructions destinées à l'industrie, le nombre de places devra aussi correspondre, au minimum, à une place pour 10 emplois, avec des places pour les visiteurs.

Bureau

Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 3% de la surface de plancher*.

Il est également exigé que soit réalisés des places de stationnement réservées aux vélos des visiteurs. Celles-ci peuvent être réalisées à l'extérieur de la construction, sous forme de dispositifs d'accroche sécurisés, couverts ou non.

5.2.4 Normes de stationnement applicables aux constructions existantes

Pour les constructions existantes*, le nombre de places de stationnement exigé est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux, dans la limite du nombre de places

exigibles en application des dispositions des paragraphes 5.2.2 et 5.2.3 ci-dessus au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Travaux d'aménagement et d'extension* des constructions* existantes

Le nombre d'aires de stationnement exigé est prévu aux paragraphes 5.2.2 et 5.2.3 ci-dessus, en prenant en compte :

- soit le nombre de logements supplémentaires créé, dans le cas des constructions* à destination* d'habitation ;
- soit la surface de plancher* créée par l'extension*, dans les autres cas.

Toutefois, aucune place supplémentaire n'est exigée dans les cas suivants :

- Lorsque les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, sans changement de destination* ni extension* ;
- Pour les constructions* destinées au logement, lorsque les travaux ne prévoient pas la création de nouveaux logements, et si la surface de plancher* supplémentaire n'excède pas 50 m² ;
- Pour les constructions* destinées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, lorsque la surface de plancher* supplémentaire n'excède pas 40 m² ;
- Lorsque les travaux concernent un bâtiment à valeur patrimoniale repéré sur le Plan du patrimoine bâti (document n°4-2-4), à condition que son volume soit maintenu et que l'augmentation de la surface de plancher* soit inférieure ou égale à 10% de la surface de plancher* préexistante, dans la limite de 100 m² de surface de plancher* ;
- Lorsque les travaux concernent la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs à caractère social, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite de 50% de la surface de plancher* préexistante.

Division de locaux d'habitation

Dans le cas de la division de locaux d'habitation existants situés hors de la zone de bonne desserte*, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour véhicules motorisés pour chaque logement supplémentaire créé.

Changement de destination et de sous-destination

Le nombre de places de stationnement exigé est prévu aux paragraphes 5.2.2 et 5.2.3 ci-dessus. Il est apprécié au regard de l'ensemble de la construction* existante et projetée.

Le nombre de places de stationnement nécessaire sera calculé de la manière suivante :

$$\text{nombre de places exigé} = \text{nombre de places nouvelle destination*} - \text{nombre de places ancienne destination*}$$

6 RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

6.1.1 Réseaux de chaleur

Le raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs de raccordement automatique et obligatoire dans les secteurs identifiés au plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique.

Pour les constructions neuves ou existantes ne comportant qu'un seul logement, cette obligation de raccordement ne s'impose pas.

L'étude du raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs desservis identifiés au plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique.

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions* nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux, tels que les techniques et matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

6.1.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) s'effectuent en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions* aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie s'effectue 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*, ainsi que pour les constructions* nouvelles, les antennes et les paraboles sont positionnées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

6.2 Gestion des eaux et assainissement

6.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction* requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, en suivant les prescriptions du gestionnaire et son schéma de distribution d'eau potable, le cas échéant.

Les principes généraux sont les suivants :

- garantir la séparation stricte du réseau d'eau potable vis-à-vis d'autres fluides ;
- garantir l'étanchéité du système ;
- garantir la durabilité du réseau d'eau potable dans une logique d'analyse de cycle de vie des matériaux ;
- sécuriser le réseau d'eau potable face aux pollutions de tout type ;
- préserver la santé des personnes et l'environnement.

6.2.2 Assainissement des eaux usées

Les systèmes d'assainissement sont réalisés dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement territoriaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement en vigueur. Le règlement du service d'assainissement de Plaine Commune est annexé au PLUi (document 5-2-6).

Eaux usées domestiques*

Les installations sanitaires privées doivent être conformes aux prescriptions techniques et à la réglementation en vigueur, notamment en matière :

- de séparativité et d'indépendance des usages ;
- de bon fonctionnement structurel et gravitaire ;
- d'étanchéité et de durabilité ;
- de protection contre les reflux ;
- de sécurisation face aux risques sanitaires et environnementaux ;
- de respect et de conformité des niveaux de qualité et quantité des déversements.

Aucun autre usage ou déversement n'est autorisé au sein de ces réseaux.

Toute propriété bâtie doit avoir un branchement particulier unique, par type d'effluent, à raccorder aux réseaux publics, notamment d'eaux usées strictes. Conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique, tous les bâtiments doivent obligatoirement être raccordés au réseau public disposé à recevoir les eaux usées domestiques, s'ils sont raccordables à ce réseau (directement ou par l'intermédiaire de voie privée ou servitude de passage) dans un délai de 2 ans à partir de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le réseau privé d'eaux usées strictes doit se conformer aux dispositions relatives aux réseaux publics d'assainissement, notamment au sujet des modalités de branchements, déversements, contrôles, obligations financières et mise en conformité, le cas échéant.

Eaux usées dites industrielles*

L'ensemble des installations et eaux usées industrielles* répondent aux conditions d'admissibilité au réseau fixées par le gestionnaire. En plus du respect des prescriptions relatives aux eaux usées domestiques, des caractéristiques techniques, sanitaires et environnementales supplémentaires doivent être agréées ou répondre à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des eaux usées industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire. Aucun déversement ne peut être effectué sans l'accord préalable du gestionnaire.

Encadrement des dispositifs de réutilisation des eaux usées traitées

Le recours aux dispositifs innovants permettant le traitement et la réutilisation des eaux usées traitées à la parcelle est encouragé. Les installations et réseaux doivent appliquer les dispositions fixées par la réglementation en vigueur. La réutilisation des eaux usées traitées est strictement limitée aux usages autorisés, en veillant au respect du cadre d'application de chaque typologie (articles R. 211-123 et suivants du code de l'environnement).

En cas de raccordement prévu aux réseaux publics, les prescriptions du gestionnaire sont applicables. Comme les eaux potables d'arrosage et de nettoyage, les eaux usées traitées peuvent être assimilées aux déversements autorisés dans le réseau d'eaux pluviales uniquement si la qualité et quantité déversées satisfont les conditions réglementaires. En application du principe de précaution et en l'absence de dispositif de contrôle de conformité en temps réel et d'un entretien régulier, les rejets éventuels des eaux usées traitées rejoignent le réseau d'eaux usées.

Traitement de la pollution de l'eau et mesures à mettre en œuvre

Un système de traitement et de dépollution de l'eau est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- Les eaux accidentelles et eaux de lavage des stationnements en sous-sol* et/ou des stationnements couverts en surface ou aériens de taille pouvant porter un risque transitent par un débourbeur, un déshuileur et un séparateur d'hydrocarbures (concentration d'hydrocarbures en sortie de dispositif inférieure à 10 mg/l) à obturation automatique avec dispositif d'alarme et sans by-pass avant rejet au réseau d'eaux usées*. Les eaux de ruissellement des rampes de parking exposées à la pluie sont, quant à elles, envoyées au réseau interne d'eaux pluviales*.
- Des pré-traitements et traitements particuliers ainsi que 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.

Raccordement et déversement des eaux usées dans le réseau public d'assainissement

Toute construction*, aménagement ou installation recueille séparément les eaux pluviales* et les eaux usées* jusqu'en limite de propriété, conformément à la réglementation en vigueur. Ainsi, toute construction* a un branchement particulier unique, par type d'effluent, à raccorder au(x) réseau(x) public(s).

Lorsqu'ils existent, les regards* et leurs tampons doivent être positionnés sur des revêtements cohérents avec les besoins de compactage et d'étanchéité des réseaux d'assainissement. Leur positionnement sur un espace de pleine terre ou surface d'infiltration ou en fond d'ouvrage hydraulique est à éviter, afin de préserver les sols et faciliter leur exploitation.

Les raccordements et déversements autorisés sont réalisés dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement territoriaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement en vigueur.

Le règlement du service d'assainissement fixe également les seuils en qualité et quantité des eaux, la nature des déversements autorisés et interdits, les modalités de réalisations, modifications, renouvellement ou suppression des éléments constitutifs des réseaux, les obligations financières, les garanties d'entretien, les modalités de contrôle, voire la mise en conformité le cas échéant.

6.2.3 La gestion alternative des eaux pluviales

Principe de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle

La gestion intégrée à la parcelle est à rechercher pour l'ensemble des projets. En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, elle permet de réduire les volumes d'eaux ruisselés évitant de charger la ressource en pollutions et la saturation des réseaux, tout en hydratant les espaces végétalisés et en protégeant les apports vers les milieux naturels tant en quantité qu'en qualité.

Le porteur de projet justifie, par la production des notes de calcul appropriées, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales* qu'il met en place. Conformément aux dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin versant Croult, Enghien, Vieille Mer, les pétitionnaires produisent une notice hydraulique qui suit les prescriptions du règlement du service d'assainissement pour les projets portant sur des terrains d'une taille supérieure à 1000 m², ou à minima une note simplifiée pour les projets portant sur des terrains inférieurs à 1000 m² (sauf demande contraire émanant de la collectivité).

Gestion des pluies selon les intensités

Tout aménagement entraînant l'occupation d'un terrain*, quelle que soit sa taille, rend obligatoire la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux des pluies. Une stratégie globale doit être recherchée pour l'ensemble des volumes des différentes intensités pluviales. Sont distinguées :

- les pluies courantes (ou fréquentes) correspondant à 80% de la pluviométrie annuelle, avec une lame d'eau journalière au plus égale à 10mm. Il est obligatoire de les abattre à la source, avec un temps de vidange de 24h appliqué aux solutions alternatives ;
- les pluies fortes (ou exceptionnelles) correspondant aux intensités d'occurrence décennale, vingtennale, trentennale, voire cinquantennale. Il est obligatoire de les gérer de manière intégrée à la parcelle, en visant le zéro rejet, selon les occurrences imposées par le Zonage pluvial ou la législation nationale. Le temps de vidange autorisé est de 48h pour la gestion de l'occurrence décennale ;
- les pluies extrêmes (ou rares) correspondant aux occurrences centennales et au-delà. Il faut établir une approche préventive. Il est recommandé d'établir une stratégie de gestion des risques.

L'objectif est d'atteindre le zéro rejet pour toutes les pluies. En cas d'impossibilité technique, il convient de rechercher une stratégie de gestion des risques issus de l'aléa des pluies non gérées (inondations temporaires, optimisation des solutions alternatives, protection des personnes et des biens, tout autre stratégie visant la résilience et maîtrise de la vulnérabilité).

Ainsi, la gestion des eaux pluviales* présente plusieurs enjeux complémentaires :

- la lutte contre les inondations par débordement des réseaux dans un but de protection des personnes et des biens. La gestion des pluies exceptionnelles cherche à répondre à cet enjeu ;
- la protection du milieu naturel récepteur (les rus, le canal et *in fine* la Seine). Les pluies les plus courantes, de faible intensité, sont les plus impactantes sur la qualité du milieu naturel car elles concentrent en un point de rejet l'ensemble des polluants collectées sur les surfaces urbaines. Ainsi, la gestion des pluies courantes vise à répondre à l'enjeu de protection du milieu naturel ;
- la renaturation de milieux participant à la mise en œuvre de la trame verte et bleue et au rafraîchissement. La gestion intégrée des eaux pluviales* vise à répondre à ces enjeux. Son principe consiste à gérer les eaux pluviales* des pluies courantes et exceptionnelles en provenance des parcelles privatives sur le terrain* lui-même, tant qualitativement que quantitativement.

Conception des solutions de gestion

Les solutions de gestion alternative doivent être multifonctionnelles et rechercher un équilibre socio-environnemental (synergie sols-eaux-végétaux-air-biodiversité-usages). Elles sont support d'autres usages (stationnements, aires de jeux, jardins, etc.).

Dans un souci de pérennité, et sauf contrainte technique ou financière disproportionnée, les solutions de gestion alternative sont :

- gravitaire ;
- à ciel ouvert et faiblement décaissés ;
- esthétiques et paysagers ;
- en matériaux ou ressources peu polluantes ;
- faciles d'entretien ;
- en faveur de la transparence hydraulique ;
- adaptées aux milieux et à la biodiversité existante ou locale.

Concernant les plantations, les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales, fondées sur la nature ou des ouvrages techniques, est demandé :

- la végétalisation des solutions alternatives ;
- leur adaptation aux paramètres écologiques du site, notamment en préservant ou restaurant les milieux existants et leurs biodiversités ;

- un choix des essences compatibles avec les conditions abiotiques de leurs milieux et, les fréquences et volumes d'eaux pluviales réceptionnées ;
- leur position au sein de la solution alternative tient compte de ces paramètres ;
- que le projet veille au respect de l'ensemble des règles relatives aux plantations figurant au Chapitre 3 du présent règlement ainsi qu'au Plan Arbre 2030 et au règlement de voirie, annexés au PLUi (document n°5-3).

Intégration des risques et contraintes

Les risques et contraintes sont des paramètres à intégrer par un traitement au cas par cas.

Il est recommandé de respecter un facteur de charge <5, pour maîtriser l'aléa de dissolution du gypse, de retrait et gonflement des argiles ou de gestion des pluies diffuses (ASTEE 2017).

Pour les eaux pluviales* considérées comme polluées, un système adapté de maîtrise de la pollution, voire de phytoépuration, est mis en œuvre (décantation, filtres plantés, etc.). Les séparateurs à hydrocarbures sont mis en place seulement dans le cas de bassins versants particulièrement sensibles, tels que des stations de distribution de carburant, certaines aires industrielles ou certains stationnements.

Pour les sites industriels, lorsque le ruissellement des eaux pluviales* est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de substances dangereuses, ces eaux sont collectées et envoyées dans un ou plusieurs bassins de confinement capables de recueillir le premier flot des eaux pluviales*. Le déversement n'est réalisé qu'après contrôle de l'absence de substance dangereuse.

Dispositifs de récupération des eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée, et peut se substituer en tout ou partie (au regard des quantités effectivement collectables) à l'usage de l'eau potable pour certains usages potentiels domestiques et non-domestiques.

Selon la réglementation en vigueur et la typologie des bâtiments (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie, et articles R. 211-123 et suivants du code de l'environnement relatifs aux usages et aux conditions d'utilisation des eaux de pluie et eaux usées traitées), il peut s'agir :

- d'eaux de pluie collectées à l'aval des toitures* inaccessibles aux usagers des constructions, pour des usages domestiques extérieurs aux constructions* : arrosage des espaces verts en dehors des périodes de fréquentation du public ;
- d'eau de pluie collectées à l'aval des toitures* inaccessibles aux usagers des constructions, pour les sanitaires et le lavage des sols.

Des dispositions spécifiques s'appliquent au cas par cas :

- dans le cas de la mise en place d'un stockage d'eau pluviale*, ce dernier est distinct de celui qui pourrait être nécessaire pour la maîtrise des ruissellements ;
- en suivant les principes de solidarité et de responsabilité partagée, il est possible de mutualiser la réutilisation des eaux pluviales afin d'utiliser les volumes récupérés au droit d'une parcelle pour un usage sur une autre, notamment pour l'arrosage et le nettoyage des sols extérieurs, dans la limite des dispositions fixées.

Raccordement et déversement des eaux pluviales dans le réseau public

Le raccordement et déversement au réseau public pluvial n'est pas obligatoire : l'incapacité de gestion intégrée doit être justifiée, le réseau doit être capacitaire et techniquement atteignable.

Le cas échéant, une demande doit être portée auprès du gestionnaire. Le raccordement est réalisé dans le respect des prescriptions établies par le règlement du service d'assainissement du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

En cas de non-rejet par infiltration, le pétitionnaire fournit toutes les justifications techniques permettant de juger de cette infaisabilité, tant en termes qualitatifs que quantitatifs.

L'imperméabilisation* et le ruissellement engendrés sont quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement. Le débit de rejet* vers le réseau public d'assainissement à respecter est défini dans le plan de zonage pluvial (document n°4-2-7).

Le raccordement doit s'opérer sur le réseau d'eaux pluviales strictes enterré ou alternatif, ou vers le milieu récepteur. Par réseau d'eaux pluviales enterré est entendu le réseau traditionnel. Le réseau alternatif fait référence à l'ensemble des solutions alternatives permettant une gestion intégrée au droit de l'espace public. Le raccordement à un réseau alternatif public suit les mêmes principes que pour le réseau traditionnel, et reçoit les eaux pluviales après gestion intégrée à la parcelle ou rejet à débit limité autorisé.

Certaines eaux assimilées aux eaux claires* peuvent être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales. Il s'agit des eaux sans adjonction de produits toxiques pour le milieu aquatique, notamment des eaux d'arrosage et de lavage des surfaces exposées aux précipitations, certaines eaux d'exhaure*.

Zonage pluvial

Un zonage pluvial est institué sur le territoire de Plaine Commune en vue de la maîtrise, de la collecte et du stockage des eaux pluviales* et de ruissellement.

Le débit de rejet* maximum autorisé dans chaque partie du territoire est indiqué sur le plan de zonage pluvial (document n°4-2-5).

Pour satisfaire à ces obligations, les opérations privilégient la mise en œuvre des principes de gestion intégrée des eaux pluviales* susmentionnés.

En outre, le plan de zonage pluvial identifie des zones dans lesquelles des règles spécifiques sont applicables :

- Dans la zone des parcs et jardins du plan de zonage pluvial (document n°4-2-5) : tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation* des sols par la mise en œuvre de solutions d'aménagements maximisant les surfaces perméables, en particulier les espaces de pleine terre*. L'infiltration* sur le terrain* est obligatoire, qu'il s'agisse des pluies courantes ou exceptionnelles. Elle est la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies. Elle est rendue possible par la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales* courantes et exceptionnelles, visant à gérer ces eaux in situ en les évacuant par évaporation, évapotranspiration ou infiltration*.
- Dans la zone trame bleue du plan de zonage pluvial (document n°4-2-5) : dans les terrains* situés en premier rang autour de la trame bleue, les dispositifs de gestion des eaux pluviales* visent à l'infiltration* totale, de manière à retrouver un cycle naturel de l'eau. Ils sont plantés de végétaux permettant la constitution d'un écosystème en lien avec la trame bleue existante ou future. ».

6.2.4 Protection des eaux claires

Tout projet doit rechercher en premier lieu l'évitement des rejets d'eaux claires*, temporaires comme pérennes. Il convient de suivre le principe de protection et préservation, voire de restauration.

En cas de nécessité avérée et selon la réglementation en vigueur, le projet doit se soumettre à une procédure d'autorisation ou déclaration environnementale auprès de l'autorité compétente, ou faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des gestionnaires le cas échéant. Il peut être demandé des analyses spécifiques, conformément aux dispositions nationales et afin de protéger les milieux récepteurs.

Dans le cas d'un déversement accepté, il s'effectue vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement le rendant apte à une restitution vers ce milieu naturel.

6.3 Collecte des déchets

6.3.1 Modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions* nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères est aménagé. Il est implanté au rez-de-chaussée de la construction*, sauf indication contraire au paragraphe 6.3.2 ci-dessous.

Ce local est dimensionné de manière à permettre la mise en œuvre du tri sélectif et à recevoir et manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires au stockage des déchets générés par les usagers de la construction*. Sa hauteur doit être d'1,80 mètre minimum. Il est équipé d'un point d'eau et d'une évacuation, carrelé et aéré.

En outre, les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures respectent les dispositions du règlement communautaire de la collecte des déchets, annexé au PLUi (document n°5-2, partie 7).

Lorsqu'il existe un système de collecte par colonne enterrée ou point d'apport volontaire, les constructions* peuvent être exonérées de locaux dédiés au stockage des ordures ménagères, sous réserve de l'accord du service gestionnaire. Les locaux dédiés aux encombrants ne sont pas concernés par cette exonération.

Pour les constructions* nouvelles de 10 logements ou plus, un local destiné au stockage des encombrants distinct du local dédié au stockage des ordures ménagères, est aménagé.

Lorsqu'il existe un dispositif enterré de collecte des déchets, ou si ce dispositif est réalisé avant l'achèvement des travaux, la construction* doit s'y raccorder, sauf impossibilité technique.

Sauf cas justifiant d'impossibilités techniques majeures, les changements de destination sont soumis aux mêmes règles que les constructions neuves.

Les constructions existantes* justifiant d'impossibilités techniques majeures ainsi que les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière peuvent être exemptées de ces dispositions. Des solutions alternatives doivent alors être proposées, de manière à limiter l'impact visuel du stockage des déchets depuis les voies et emprises publiques*.

6.3.2 Surfaces des locaux

Les surfaces applicables sont des minimums. Elles sont liées à la destination* de la construction* nouvelle.

Logements collectifs

La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher*.

Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à :

- 3 m² pour les locaux dont la surface de plancher* est inférieure à 50 m² ;

- 4 m² pour les locaux dont la surface de plancher* est comprise entre 50 m² et 100 m² ;
- 6 m² pour les locaux dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², plus 1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*.

Au sein d'une même construction*, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des commerces en rez-de-chaussée sont séparés des locaux destinés au stockage des ordures ménagères des autres destinations* de la construction*. Les constructions comportant des commerces livrés en coques vides devront inclure les surfaces de locaux d'ordures ménagères.

Bureau

La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 350 m² de surface de plancher*.

Autres destinations et sous-destinations

La surface du local destiné au stockage des déchets est au moins égale à 4 m², plus 1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*. Il peut être situé au rez-de-chaussée ou au sous-sol* de la construction*

Lorsque cette règle de calcul aboutit à la création d'un local manifestement surdimensionné par rapport aux besoins futurs de stockage des déchets produits à l'occasion du fonctionnement de l'équipement, la surface du local pourra, sur avis du service gestionnaire, être réduite pour correspondre aux besoins en stockage des déchets identifiables au moment du dépôt de permis de construire.

Pour les constructions* et installations du Grand Paris Express ainsi que pour les commerces au sein des gares, la surface du local destiné au stockage des ordures ménagères sera déterminée en fonction des besoins

6.3.3 Modalités de réalisation d'un espace dédié au compostage des biodéchets

Pour les constructions* nouvelles de logements collectifs de plus de 10 logements, un espace dédié au compostage des biodéchets est aménagé.

Pour une opération de moins de 50 logements cet espace sera de 5 m², pour une opération de plus de 50 logements cet espace sera de 7 m².

Au-delà de 100 logements, une nouvelle surface de compostage est aménagée par tranche entamée de 100 logements.

Cet espace doit s'implanter sur une surface plane et de pleine terre et doit être facilement accessible par un cheminement perméable (pas japonais ou gravillons, etc.).

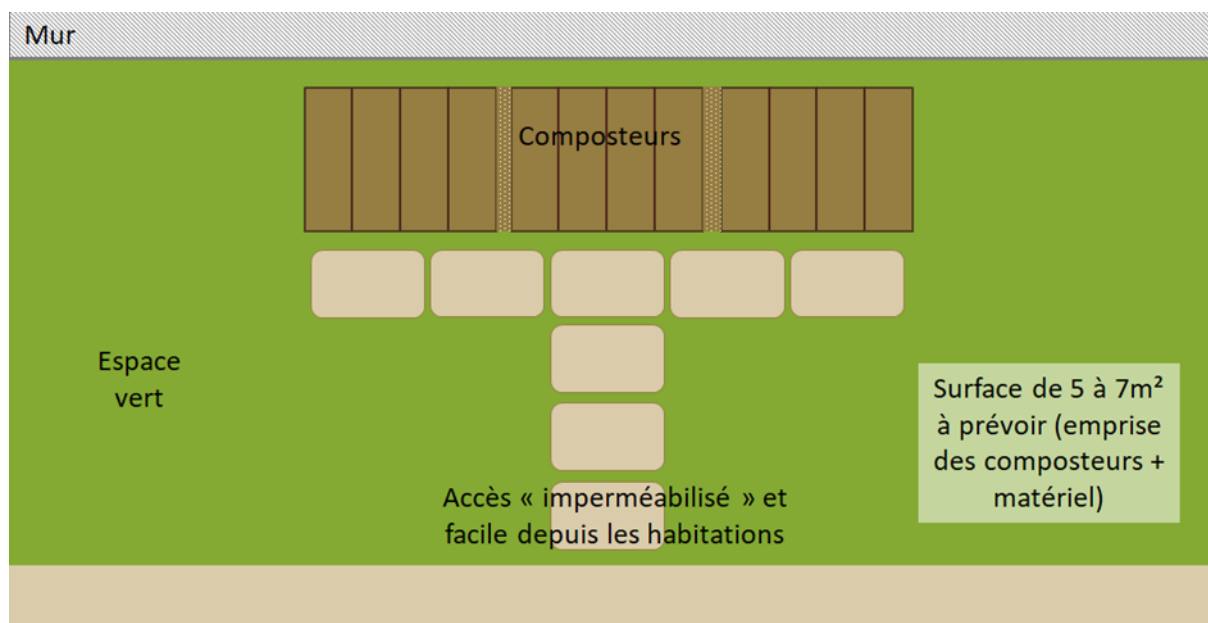


Schéma de principes d'aménagement de l'espace dédié au compostage