

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

# 5. RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE

## 1. Règlement

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par  
délibération du Conseil de Territoire en date du 28 mai 2019



Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



# Sommaire



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

## INTRODUCTION

- a. Champ d'application territorial du PLUi.....p8
- b. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques.....p8
- c. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....p9
- d. Organisation et contenu du présent règlement.....p10
- e. Utilisation du présent règlement.....p11

## I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....p14
- b. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire.....p15
- c. Aires de stationnement.....p17
- d. Autres dispositions générales.....p17
- e. Rappel des délibérations en vigueur concernant les clôtures, ravalement et démolition.....p20

## II. LE DICTIONNAIRE DU PLUi

- a. Les constructions autorisées ou interdites.....p.32
- b. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....p.33
- c. Implantation par rapport aux *limites séparatives*.....p.36
- d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....p.40
- e. Emprise au sol.....p.43
- f. Hauteur.....p.46
- g. Nature en ville.....p.51
- h. Aspect extérieur des constructions.....p.57
- i. Stationnement.....p.59
- j. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....p.61

## III. DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

### III-1. DISPOSITIONS ÉCRITES.....p.64

- a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....p.65
- b. Aspect extérieur des constructions.....p.66
- c. Nature en Ville.....p.72
- d. Performances énergétiques et environnementales.....p.73
- e. Stationnement.....p.75
- f. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....p.80
- g. Conditions de desserte par les réseaux publics.....p.81
- h. gestion des déchets.....p.83
- i. Dispositions relatives aux ouvrages techniques.....p.84

### III-2. DISPOSITIONS GRAPHIQUES.....p.85

- a. La mixité fonctionnelle.....p.86
- b. Mixité sociale.....p.90
- c. Périmètre de constructibilité limitée.....p.92
- d. Dispositifs d'implantation.....p.93
- e. Dispositifs de hauteur spécifiques.....p.94
- f. Nature en ville.....p.95
- g. Le patrimoine bâti.....p.99

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

IV-1. FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU SYSTÈME D'INDICES.....	p.104
IV-2. FICHE D'IDENTITÉ PAR ZONE.....	p.106
<b>Fiche d'identité de la zone UC</b> .....	p.107
a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.108
b. Les indices qui s'appliquent à la zone.....	p.110
<b>Fiche d'identité de la zone UM</b> .....	p.111
a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.112
b. Les indices qui s'appliquent à la zone.....	p.115
<b>Fiche d'identité de la zone UR</b> .....	p.116
a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.117
b. Les indices qui s'appliquent à la zone.....	p.120
<b>Fiche d'identité de la zone UH</b> .....	p.121
a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.122
b. Les indices qui s'appliquent à la zone.....	p.125
<b>Fiche d'identité de la zone UA</b> .....	p.126
a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.127
b. Les indices qui s'appliquent à la zone.....	p.129
<b>Fiche d'identité de la zone UE</b> .....	p.130
a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.131
b. Les indices qui s'appliquent à la zone.....	p.133
IV-3. FICHES D'INDICES.....	p.134
a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	p.135
b. Implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> et implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain...p.145	
c. Emprise au sol des constructions et nature en ville.....	p.162
d. Hauteur des constructions.....	p.178

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE PROJET

<b>Fiche d'identité de la zone UP1</b> .....	p.198
<b>Fiche d'identité de la zone UP2</b> .....	p.205
<b>Fiche d'identité de la zone UP3</b> .....	p.209
<b>Fiche d'identité de la zone UP4</b> .....	p.213
<b>Fiche d'identité de la zone UP5</b> .....	p.217
<b>Fiche d'identité de la zone UP6</b> .....	p.229
<b>Fiche d'identité de la zone UP7</b> .....	p.234
<b>Fiche d'identité de la zone UP8</b> .....	p.242
<b>Fiche d'identité de la zone UP9</b> .....	p.253
<b>Fiche d'identité de la zone UP10</b> .....	p.259
<b>Fiche d'identité de la zone UP11</b> .....	p.264
<b>Fiche d'identité de la zone UP12</b> .....	p.269
<b>Fiche d'identité de la zone UP13</b> .....	p.277
<b>Fiche d'identité de la zone UP14</b> .....	p.283

## VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES NATURELLES

a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.294
b. Emprise au sol des constructions.....	p.297
c. Hauteur des constructions.....	p.297
d. Nature en ville.....	p.298

## VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES AGRICOLES

a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.302
b. Emprise au sol des constructions.....	p.304
c. Hauteur des constructions.....	p.305
d. Nature en ville.....	p.306



# Introduction



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

## Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire d'Est Ensemble, regroupant les villes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

## Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

**Les documents graphiques présentent la division du territoire en :**

- zones urbaines (U) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).

**Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :**

- Aux emplacements réservés et aux servitudes ;
- Aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- A la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- Aux secteurs de projets ;
- A la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- A la nature en ville.

## Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

### Les orientations complémentaires aux dispositions réglementaires

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

### Les orientations substitutives aux dispositions réglementaires

Les dispositions prévues dans une orientation peuvent être différentes de celles qui sont fixées par le règlement (implantation différente par rapport aux voies, aux *limites séparatives*, hauteur différente, ...).

Dans ce cas, ne pouvant pas appliquer l'orientation de façon complémentaire au règlement, les dispositions prévues dans l'orientation se substituent à celles qui sont fixées par le règlement de la zone considérée.

Les projets sont alors :

- compatibles avec les OAP ;
- conformes au règlement, sauf en ce qui concerne les orientations dont le contenu est contraire à celui fixé par les dispositions réglementaires.

## Organisation et contenu du présent règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Le règlement se compose :

### D'un règlement écrit organisé en 7 parties :

- **Partie 1** : Les dispositions générales
- **Partie 2** : Le dictionnaire du PLUi
- **Partie 3** : Les dispositions communes
- **Partie 4** : Les dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : les dispositions applicables aux zones de projets
- **Partie 6** : les dispositions applicables aux zones naturelles
- **Partie 7** : les dispositions applicables aux zones agricoles

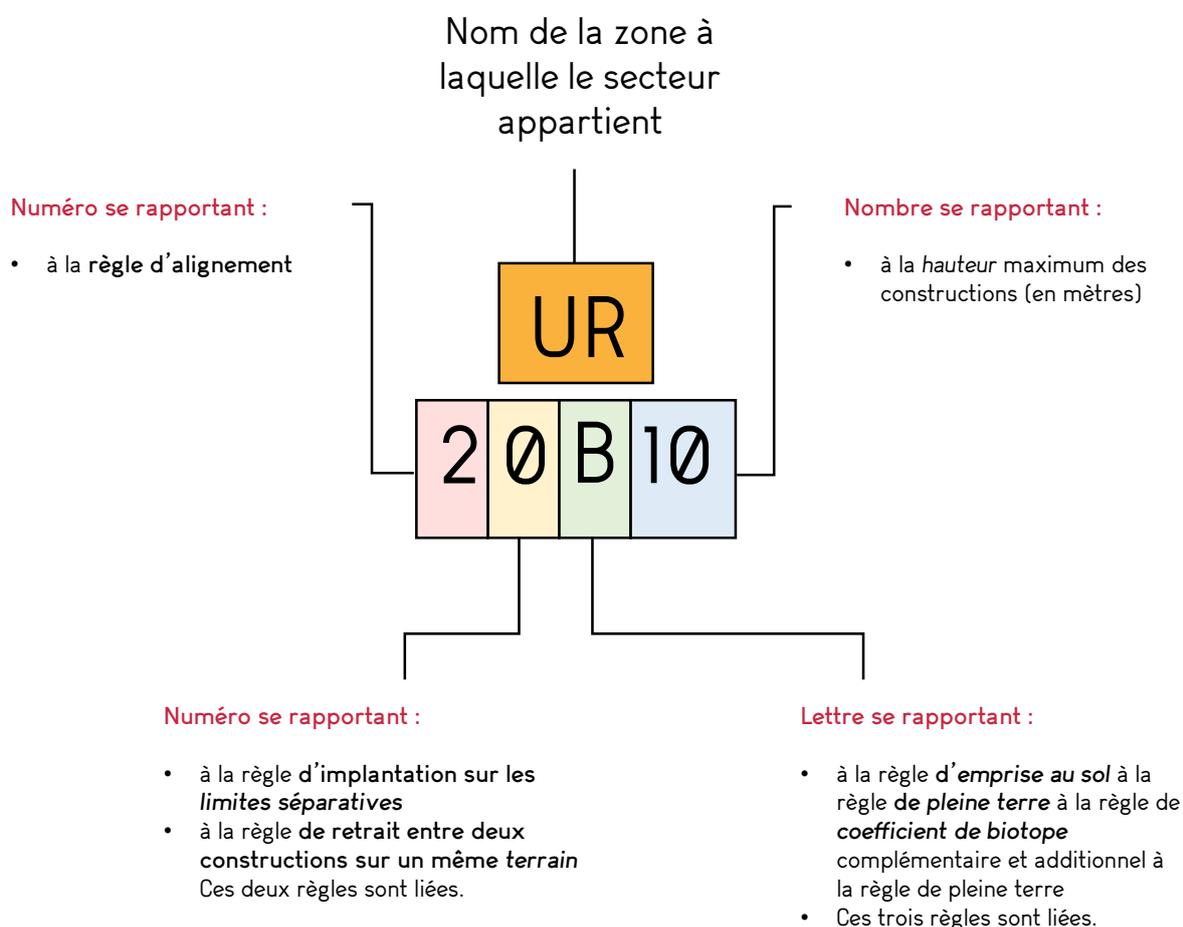
### D'un règlement graphique comprenant :

- Le plan de zonage à l'échelle du territoire d'Est Ensemble
- Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale
- Le plan du patrimoine bâti
- Le plan de stationnement
- Le plan des périmètres de mixité sociale
- Le plan des secteurs et des linéaires de hauteurs spécifiques
- Le plan des risques

## Utilisation du présent règlement

### 1. Identification des dispositions du règlement graphique :

- Identification de la zone et éventuellement du secteur dans lequel se situe le terrain concerné ;
  - Si besoin, consultation des plans spécifiques du règlement graphique liés aux règles visant le patrimoine, le stationnement, la mixité sociale, les hauteurs et/ou les risques qui renvoient à la partie 3.2 du présent règlement « Dispositions Graphiques ».
  - Si le terrain est concerné par une identification en tant que bâti ou ensemble bâti, consultation des fiches patrimoine présentes en annexe du présent règlement.
- Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.
- *Si le terrain se situe au sein des zones UC, UM, UR, UH, UA, UE ou UEv, identification des indices relatifs au secteur concerné qui renvoient aux règles des différents articles :*



### 2. Application des dispositions du règlement, à savoir :

- Les dispositions communes (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, 6 et 7 du règlement)  
*Si le terrain se situe au sein des zones UC, UM, UR, UH, UA, UE ou UEv, les règles particulières relatives aux indices inscrits sur le secteur concerné (Partie 4.3 du règlement)*
- Le dictionnaire du PLUi qui précise les définitions et les modes de calcul pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)



# Dispositions générales



Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi. Outre les principales dispositions générales déclinées ci-dessous, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLUi (plan et tableau des servitudes) s'imposent.

## Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLUi définit les règles d'occupation du sol.

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire intercommunal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

Le territoire intercommunal est également concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Les zones d'aménagement concerté (ZAC).
- Les périmètres de droit de préemption urbain.

De plus, sont annexés au présent PLUi les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal. Elles sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol et s'imposent aux dispositions du PLUi.
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L113-8 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L113-14 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la même loi.

Enfin, toutes prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

## Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire

### Risque Carrière

#### Les PPR actifs :

Deux communes du territoire possèdent un PPR (Plan de Prévention des Risques) :

- Le PPR de Romainville porte sur le risque lié à aux anciennes carrières sur la commune. Il a été approuvé le 23 octobre 2001.
- Le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) de Montreuil a été approuvé le 22 avril 2011.

Le territoire est également concerné par des périmètres de zones de risques. Ils ont la même valeur juridique qu'un PPR approuvé. A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions. Ces périmètres concernent :

- Le périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien, commune de Bobigny ;
- Le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières et à la dissolution du gypse antéludien, commune de Noisy-le-Sec ;
- Le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières et à la dissolution du gypse antéludien, commune de Pantin ;
- Le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières, commune du Pré Saint-Gervais.

Toute construction concernée devra tenir compte de ces Plans de Prévention des Risques.

#### Les PPR en cours d'élaboration :

- Un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) lié aux anciennes carrières (risques d'affaissements et effondrements), est en cours d'élaboration à Bagnolet. Il a été prescrit par arrêté préfectoral n°04-1509 en date du 31 Mars 2004.
- La commune des Lilas fait actuellement l'objet également de l'élaboration d'un PPRN portant sur le retrait/gonflement sols argileux et les anciennes carrières.

## Aléas de mouvement de terrain

Le BRGM identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau sur le territoire d'Est Ensemble. Les communes qui présentent un aléa fort sur une partie de leur territoire sont Bagnolet (Malassis, le long de l'A3), Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais (secteur Fleming, Jean Jaurès, Severine), Montreuil (les Sept chemins, la Noue), Noisy-le-Sec (Fort de Noisy, Fond d'Orval), Romainville (Ensembles des parcs en hauteur) et Pantin.

Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe du présent PLUi.

## Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Le territoire d'Est Ensemble est traversé par plusieurs voies de communication (ferroviaire, fluviale et routière) et canalisations induisant un risque de TMD.

Dans les zones d'information des transporteurs reportées sur le plan des servitudes : tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information au transporteur, GRT gaz ou TRAPIL, afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

## Pollution des sols

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

## Nuisances sonores

Conformément au décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 30 mai 1996 précisant les modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, un classement acoustique des infrastructures de transports terrestres a été arrêté pour l'ensemble des 40 communes de Seine-Saint-Denis. Figurent en annexe du PLUi :

- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés

## Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de **500 mètres**, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Il devra néanmoins justifier de l'impossibilité technique de satisfaction aux obligations.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement ou a fait partie d'un projet autorisé et répond à un besoin réglementaire initial, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

## Autres dispositions générales

### Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Permis modificatifs

Dans le cas d'un permis délivré postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2018, un permis modificatif pourra être délivré sur les bases du document applicable lors de la délivrance du permis, et ce jusqu'au 31 décembre 2021.

### Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés au document graphique par un figuré surfacique dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sauf en cas de réalisation de la construction ou de l'aménagement prévu par l'emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLUi applicable à la zone, les autorisations de droit des sols ne peuvent être accordés que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Règles de construction

Les constructions créées ou modifiées en application du présent règlement, devront respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les dispositions relatives aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations...).

## Réseau de transport d'électricité (RTE)

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 Kv), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Le PLUi autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, dans les zones concernées, afin que RTE puisse réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires pour le réseau de transport d'électricité.

## Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-4 3° du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## Desserte des bâtiments par les véhicules de lutte contre l'incendie

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du Code de la Construction et de l'Habitation – 2ème partie – Livre 1er – Titre III – Chapitre 1.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

## Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire. Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

## 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. A 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.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme est annexée au présent PLUi.

## Adaptation mineure

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

## Terrain enclavé

Tout terrain enclavé est inconstructible 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.

## Taxes et participations

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

## Rappel des délibérations en vigueur concernant les clôtures, ravalement et démolition

### Clôtures

#### Ville de Bobigny :

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal.

#### Ville de Bondy :

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/09/2007.

#### Ville des Lilas :

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 26/09/2007.

#### Ville de Montreuil :

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/09/2007.

#### Ville de Noisy-le-Sec :

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 27/09/2007.

#### Ville de Romainville :

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 20/06/2007.

#### Ville du Pré Saint-Gervais :

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22/10/2007.

### Démolitions

#### Ville de Bobigny :

Les démolitions d'immeubles ou parties d'immeubles sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal.

#### Ville de Bondy :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/09/2007.

#### Ville de Romainville :

Les démolitions d'immeubles ou parties d'immeubles sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 26/09/2007.

#### Ville de Montreuil :

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/09/2007.

#### Ville de Noisy-le-Sec :

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 27/09/2007.

#### Ville de Romainville :

Les démolitions d'immeubles ou parties d'immeubles sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 20/06/2007.

#### Ville du Pré Saint-Gervais :

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22/10/2007.

## Ravalement

### Ville de Noisy-le-Sec :

Les travaux de ravalement sont soumis à la déclaration préalable de travaux conformément à la délibération du conseil municipal n°2014/06 du 19/06/2014.





# Le dictionnaire du PLUi



Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

### Qu'est ce que le dictionnaire du PLUi ?

Le dictionnaire du PLUi vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant les modes de calcul.

Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

Contrairement à un lexique, le document est structuré par thématique et non par ordre alphabétique. Les définitions et les modes de calcul proposés sont ventilés dans chaque partie (*emprise au sol, hauteur* etc.).

### a. Les constructions autorisées ou interdites :

Définitions	Précisions techniques
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</li> <li>• Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.)</li> <li>• Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13)</li> <li>• Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</li> </ul>
<b>Hébergement</b>	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</li> <li>• Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</li> </ul>

### a. Les constructions autorisées ou interdites :

Définitions	Précisions techniques
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</li> <li>• L'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)</li> </ul>
<b>Restauration</b>	
<p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p><b>N'inclut pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).</li> </ul>
<b>Commerce de gros</b>	
<p>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels</li> </ul>
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
<p>La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)</li> <li>- Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, etc.</li> </ul>

### a. Les constructions autorisées ou interdites :

#### Définitions

#### Précisions techniques

### COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES

#### Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.

#### Inclut :

- Tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinés à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
- Les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

#### Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### Inclut :

- Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

### a. Les constructions autorisées ou interdites :

Définitions	Précisions techniques
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	
<b>Industrie</b>	
<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, garages, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...)</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	
<p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	
<p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</li> </ul>
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
<p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.</li> </ul>

### a. Les constructions autorisées ou interdites :

#### Définitions

#### Précisions techniques

### EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

#### Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

#### Inclut :

- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public.
- Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).
- Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).

#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

#### Inclut :

- Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).
- Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.

### a. Les constructions autorisées ou interdites :

Définitions	Précisions techniques
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale</b>	
<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnel et technique, établissements d'enseignement et de formation des adultes.</li> <li>• Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</li> </ul>
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles de concert, théâtres, opéras, etc.</li> </ul>
<b>Équipements sportifs</b>	
<p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, ...)</li> <li>• Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).</li> </ul>
<b>Autres équipements recevant du public</b>	
<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</li> </ul>

### a. Les constructions autorisées ou interdites :

Définitions	Précisions techniques
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	
<p>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.</li> </ul>
<b>Exploitation forestière</b>	
<p>La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notamment les scieries, maisons forestières, etc.</li> </ul>

#### 1. Définitions :

##### Logement social :

Comprend :

- **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré**, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **les logements en accession sociale à la propriété**, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les autres logements conventionnés** dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et **dont l'accès est soumis à des conditions de ressources** ;
- Les logements ou les lits des **logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants** et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les places des **centres d'hébergement et de réinsertion sociale** et des **centres d'accueil pour demandeurs d'asile** mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Les terrains locatifs familiaux en état de service**, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du Code de l'urbanisme ;
- **Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative** qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

##### Serre de production agricole urbaine :

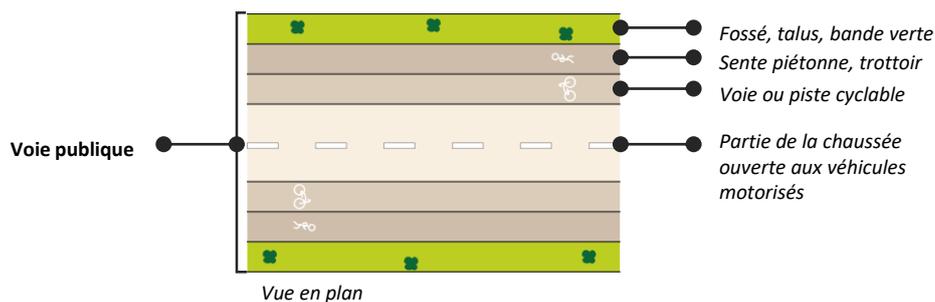
Local dans lequel sont développés des processus de production végétale. Ses parois principales sont transparentes ou translucides.

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

#### 1. Définitions :

##### Voie publique :

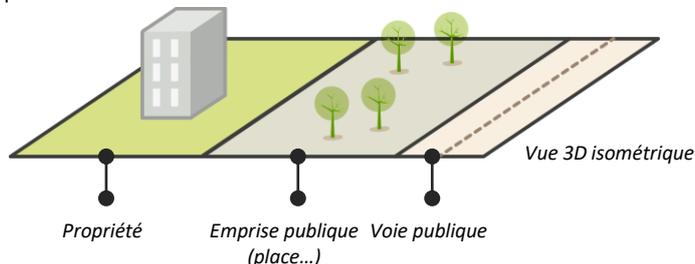
La *voie publique* s'entend comme **voie ouverte à la circulation publique**, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers et les fossés et talus bordant. Est considérée comme *voie publique* toute voie privée (y compris les sentes et les venelles) dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.



##### Emprise publique :

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie (les parcs publics, places, aires de stationnement publiques etc.). Contrairement aux autres emprises publiques, les parcs publics ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.

Les équipements publics tels que les cimetières, écoles, terrains de sports, etc. ne sont pas considérés comme de l'emprise publique.

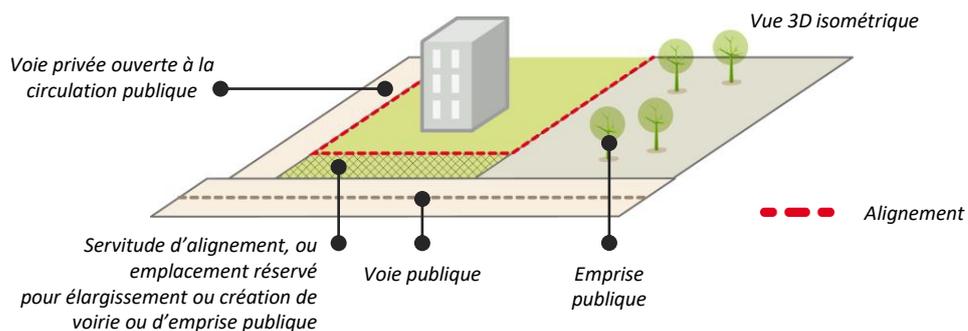


##### Alignement :

- L'*alignement* est la limite entre la *voie publique* ou l'*emprise publique* et la propriété riveraine.

##### Limite qui se substitue à l'alignement :

- La limite interne au *terrain riverain* de la *voie publique* d'une servitude d'*alignement*, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'**élargissement** d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique*.
- La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue d'**une création** d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique*.
- La limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique et la propriété riveraine.

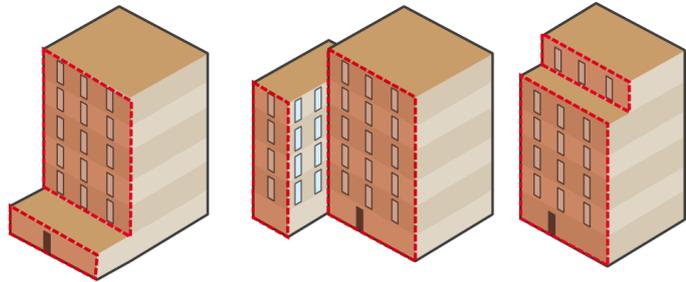


#### 1. Définitions :

##### Façade ou partie de façade :

On appelle *façade ou partie de façade* l'ensemble des parois extérieures d'une construction, toitures exclues.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

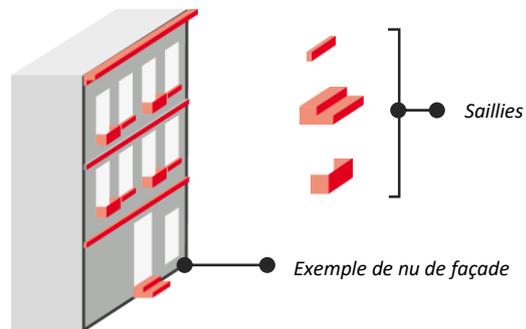


 Exemple de façade ou de partie de façade

##### Saillie :

On appelle *saillie* toute partie ou élément de construction fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de façade d'une construction (balcons, corniches, pilastres...). Les enseignes, stores etc. constituent des *saillies*.

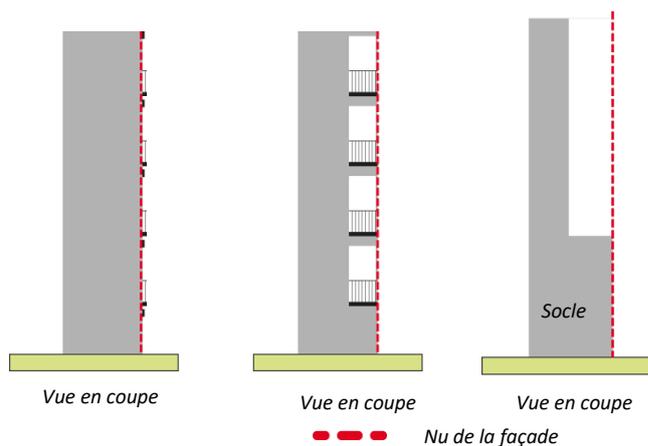
La mesure de sa profondeur est effectuée à partir du nu du plan de façade.



Vue 3D isométrique

##### Nu de la façade :

Le nu de façade est la côte extérieure du plan général de cette façade en tout point, toutes *saillies* exclues. Une façade ajourée constituée de loggia constitue le *nu de la façade*.



##### Recoin :

Un *recoin* est un espace qui crée un lieu étroit et reculé, potentiellement à l'abri des regards.

##### Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

#### 2. Mode de calcul :

##### Alignement ou retrait :

L'*alignement* ou le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la voie ou emprise publique, depuis cette dernière jusqu'au *nu de la façade* du bâtiment en tout point.

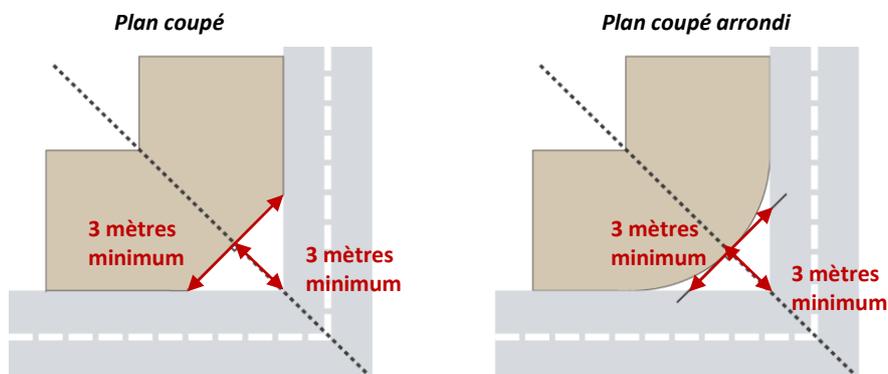
A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies.

En cas de retrait d'une *façade* ou *partie de façade* de la construction à partir du premier niveau, la prise en compte de l'alignement se fera au niveau du rez-de-chaussée de la construction.

##### En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- En cas de réalisation d'un **pan coupé**, il devra être calculé selon les règles suivantes :



- Un recul :
  - d'au moins **3 mètres**, sur toute la *hauteur* de la façade concernée à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain,
  - **perpendiculaire à la bissectrice** de l'angle formé par l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain.
  - D'une largeur de façade ou de la tangente à la façade perpendiculaire à la bissectrice de l'angle d'au moins **3 mètres**.

### c. Implantation par rapport aux limites séparatives :

#### 1. Définitions :

##### Limite séparative :

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain et le ou les terrains contigu(s). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du terrain par rapport aux *voies et emprises publiques*.

##### Limite séparative latérale :

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou emprise publique doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

##### Limite séparative de fond de terrain :

Il s'agit des *limites séparatives* qui ne sont pas des *limites séparatives* latérales.

### c. Implantation par rapport aux limites séparatives :

#### 1. Définitions :

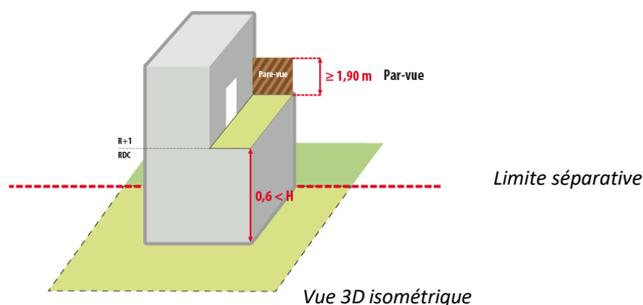
##### Éléments créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de **1,90** mètre du plancher pour tous les niveaux en dehors du rez-de-chaussée et à moins de **2,60** mètres du plancher en rez-de chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, chassis de toit, portes-fenêtres) ;
- les balcons, loggia et terrasses situés à plus de 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel dès lors qu'aucun pare-vue n'est prévu (cf. schéma ci-dessous) ;

##### Éléments n'étant pas considérés comme créant des vues :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la *hauteur* de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de **1,90** mètre du plancher pour tous les niveaux en dehors du rez-de-chaussée et à plus de **2,60** mètres du plancher en rez-de chaussée ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes à verres translucides, les pavés de verre, jours de souffrance ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien) ;
- les terrasses situées à **0,60** mètre maximum au-dessus du terrain naturel ;
- les balcons, terrasses et loggias situés à plus de **0,60** mètre au-dessus du terrain naturel dès lors qu'un pare-vue fixe, plein, non ajouré ou transparent, d'une *hauteur* minimale de **1,90** mètre est prévu) :



- la modification des ouvertures existantes générant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

##### Baie constituant l'éclairage premier de pièces principales :

Les baies constituant l'éclairage premier de pièces principales ont les caractéristiques suivantes :

- elles disposent d'une hauteur d'allège fixée à 1,20 mètre au maximum et d'une largeur de vue
- égale à 4 mètres minimum.
- elles possèdent (dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades), la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

##### Clair de jour :

Dimension nette de la partie d'un vitrage qui laisse passer la lumière.

##### Pièce principale :

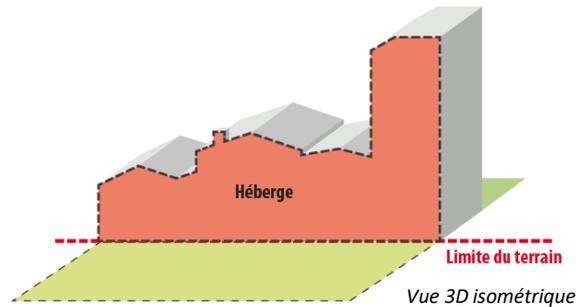
Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail

### c. Implantation par rapport aux limites séparatives :

#### 1. Définitions :

##### Héberge :

L'*héberge* est une ligne définissant le gabarit enveloppe d'une construction implantée sur la *limite séparative* entre deux terrains.



##### Gabarit enveloppe :

Gabarit qui se dégage de la construction projetée ou existante en intégrant les nus des façades de l'acrotère ou des toitures.

##### Adossement :

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle sur la partie arrière d'un bâtiment existant indépendamment de leur implantation sur les voies ou emprises publiques.

##### Cour de souffrance :

Une cour de souffrance est un espace privatif, couvert ou non, délimité par des murs ou des bâtiments dont une au moins des dimensions est inférieure ou égale à 3 mètres.

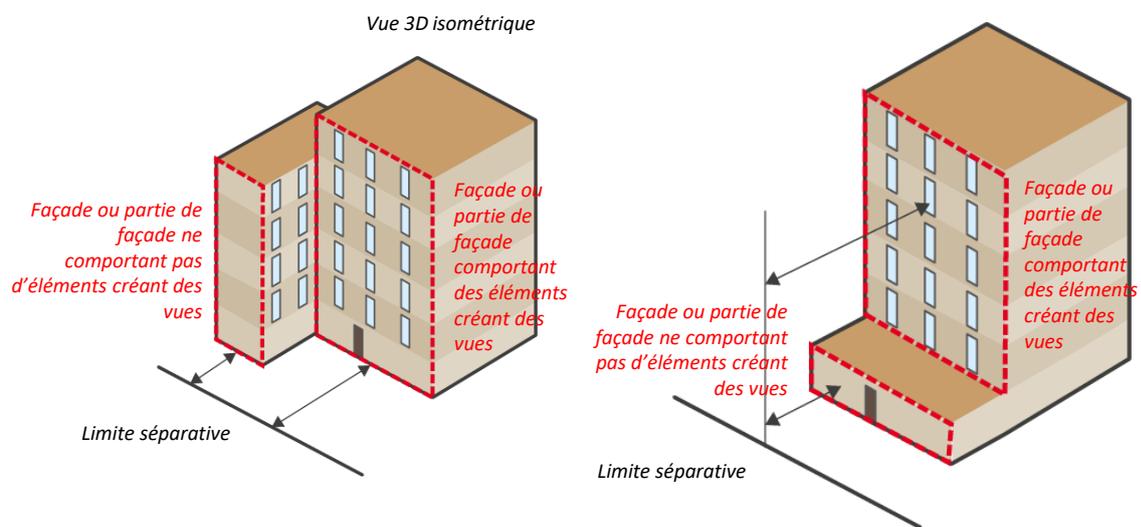
### c. Implantation par rapport aux limites séparatives :

#### 2. Mode de calcul :

##### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* du bâtiment en tout point, balcons inclus.

Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'au droit de la *façade ou partie de façade* comportant un ou plusieurs éléments créant des vues.



### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

#### 1. Définitions :

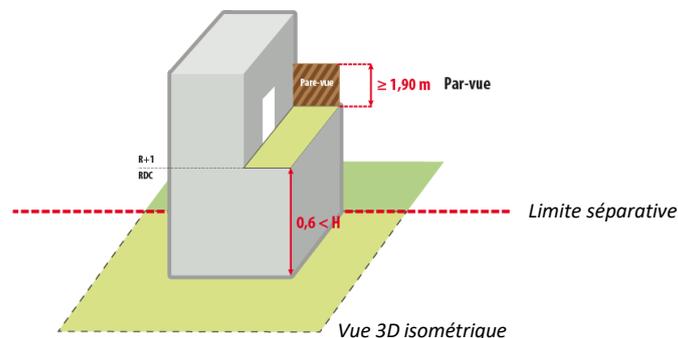
##### Éléments créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de **1,90** mètre du plancher et à moins de **2,60** mètres du plancher en rez-de chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres) ;
- les balcons, loggia et terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel dès lors qu'aucun pare-vue n'est prévu (cf. schéma ci-dessous) ;

##### Éléments n'étant pas considérés comme créant des vues :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la *hauteur* de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de **1,90** mètre du plancher pour tous les niveaux en dehors du rez-de-chaussée et à plus de **2,60** mètres du plancher en rez-de chaussée ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes à verres translucides, les pavés de verre, jours de souffrance ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien) ;
- les terrasses situées à **0,60** mètre maximum au-dessus du terrain naturel ;
- les balcons, terrasses et loggias situés à plus de **0,60** mètre au-dessus du terrain naturel dès lors qu'un pare-vue fixe, plein, non ajouré ou transparent, d'une *hauteur* minimale de **1,90** mètre est prévu) :



- la modification des ouvertures existantes *générant des vues* ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

##### Baie constituant l'éclairage premier de pièces principales :

Les baies constituant l'éclairage premier de pièces principales ont les caractéristiques suivantes :

- elles disposent d'une hauteur d'allège fixée à 1,20 mètre au maximum et d'une largeur de vue
- égale à 4 mètres minimum.
- elles possèdent (dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades), la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

##### Clair de jour :

Dimension nette de la partie d'un vitrage qui laisse passer la lumière.

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

### 1. Définitions :

#### Pièce principale :

Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail

#### Cour de souffrance :

Une cour de souffrance est un espace privatif, couvert ou non, délimité par des murs ou des bâtiments dont une au moins des dimensions est inférieure ou égale à 3 mètres.

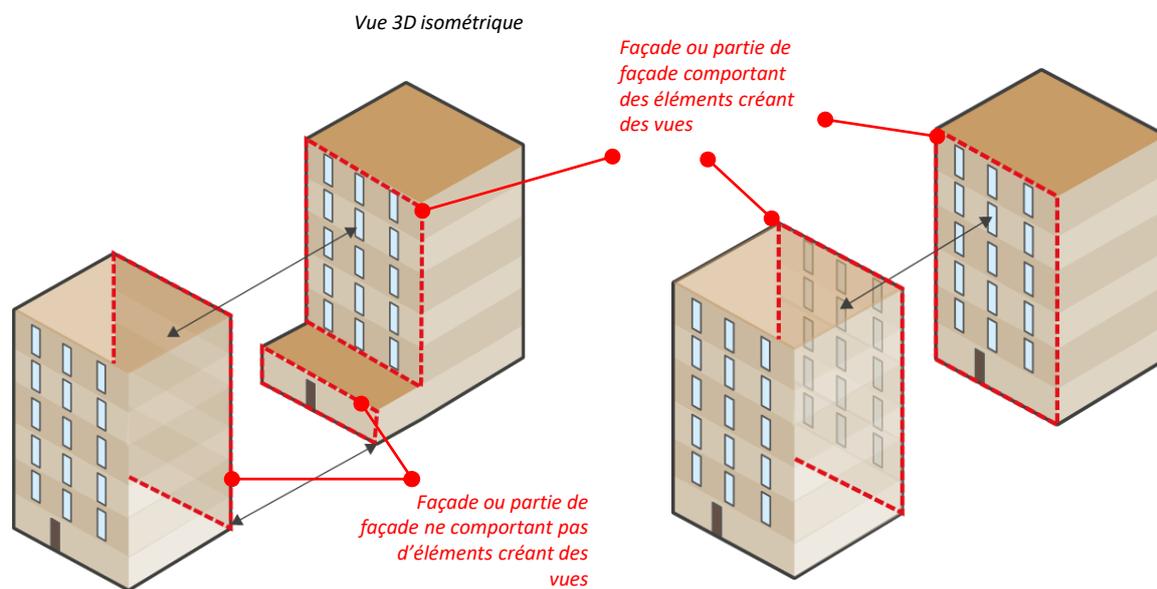
### d. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

#### 2. Mode de calcul :

##### implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *façade ou partie de façade* de la construction, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* de la construction implantée sur le même terrain en tout point, balcons inclus.

Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*, le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *façade ou partie de façade* de la construction, depuis cette dernière jusqu'au droit de la *façade ou partie de façade* de la construction implantée sur le même terrain comportant un ou plusieurs éléments *créant des vues*, balcons inclus.



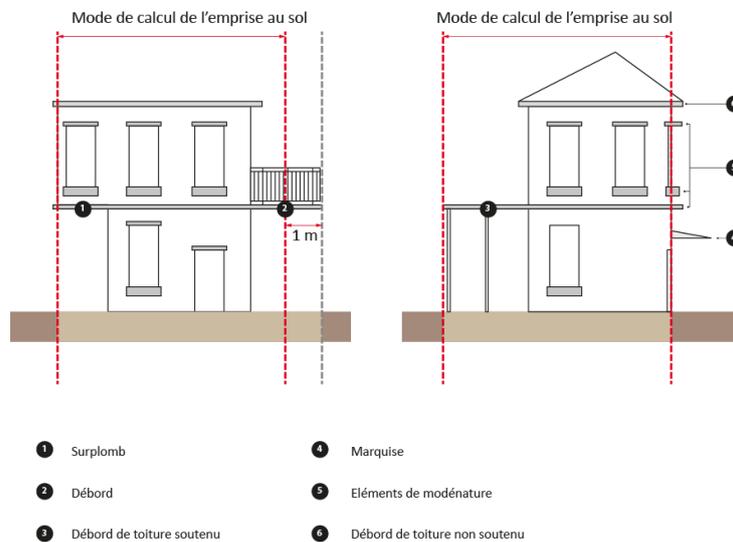
## e. Emprise au sol :

### 1. Définitions :

#### Emprise au sol :

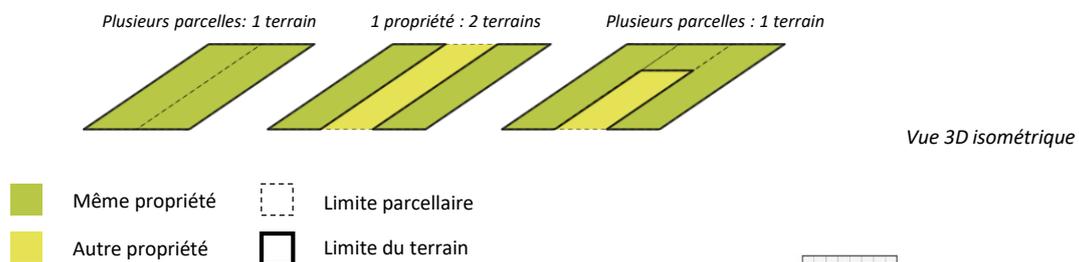
Au sens du présent règlement, l'*emprise au sol* des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de *modénature* et les marquises, les encorbellements, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite, les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les sous-sols sont exclus, ainsi que les balcons ou terrasses sur une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre.

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, *constructions annexes*) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable.



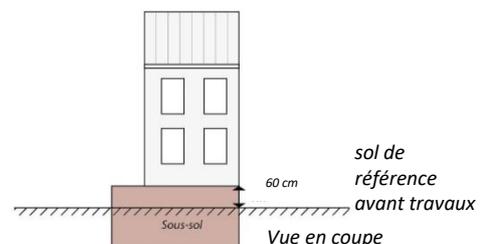
#### Terrain :

Le *terrain* est composé de l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à une même personne physique ou morale.



#### Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 60 centimètres de hauteur par rapport au *sol de référence avant travaux*.



### e. Emprise au sol :

#### 1. Définitions :

##### Terrain d'angle :

Est considéré comme un terrain d'angle, tout *terrain* pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie ou emprises publiques.

##### Surface de Plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une *hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

##### 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 à la date d'approbation du présent règlement. Une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*. Des travaux qui ne maintiennent pas un maximum de ces éléments de structure, des éléments assurant le clos et le couvert, ne peuvent être regardés comme des travaux sur une *construction existante* conservée.

##### urbanisme sur dalle :

L'urbanisme de dalle est la séparation totale des cheminements piétons et de la circulation automobile avec la création d'un sol artificiel, accueillant les espaces publics et privé, en surélévation par rapport au sol naturel.

## e. Emprise au sol :

### 2. Mode de calcul :

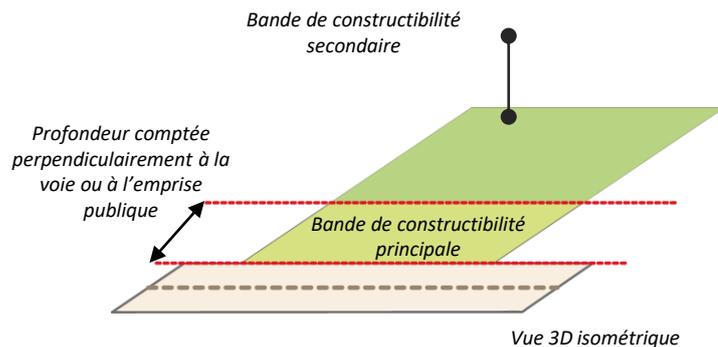
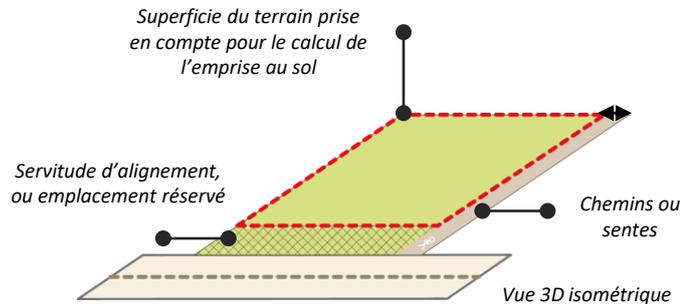
La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

Dans le cas où la parcelle comprend une partie d'une sente privée et grevée d'une servitude de passage ou d'un chemin de moins de 5 mètres de large, cette partie n'est pas prise en compte dans le calcul de l'*emprise au sol*.

La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* dans la bande de constructibilité principale est uniquement la partie du *terrain* située dans la bande de constructibilité principale (hors éléments mentionnés précédemment).

Sur le territoire de Montreuil, les voies de moins de 5 mètres de larges ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.

La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* dans une bande de constructibilité secondaire est uniquement la partie du *terrain* située dans la bande de constructibilité secondaire.

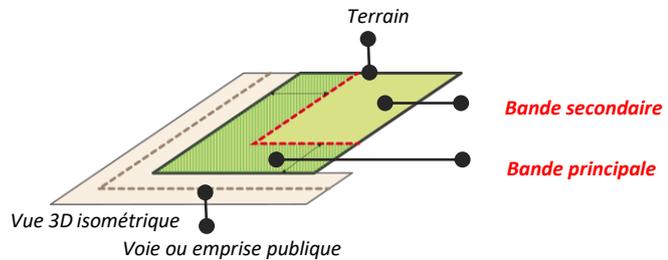


## f. Hauteur :

### 1. Définitions :

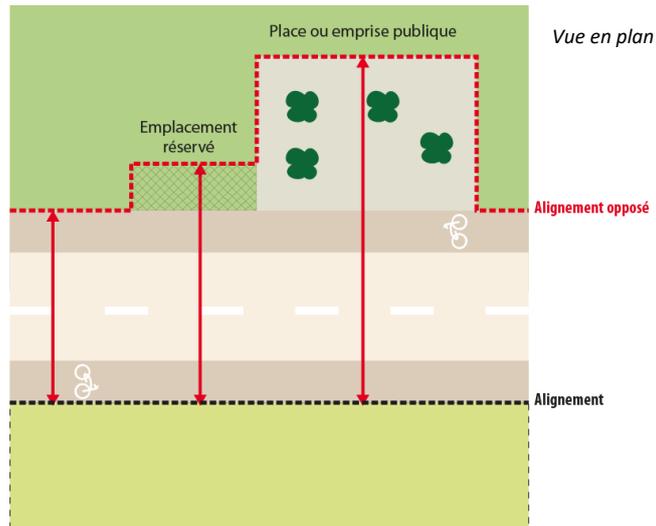
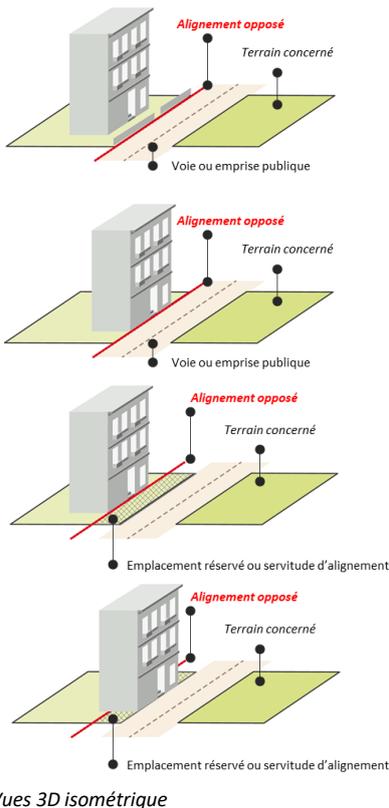
#### Bande principale et secondaire :

- La **bande de constructibilité principale** correspond à la partie du *terrain* se situant entre l'*alignement* ou la limite qui s'y substitue et une profondeur donnée calculée perpendiculairement à ce dernier. Elle peut être définie dans le règlement et/ou être représentée graphiquement sur le plan de zonage.
- La **bande de constructibilité secondaire** correspond au *terrain* hors bande de constructibilité principale.



#### Alignement opposé :

- L'*alignement opposé* est la limite entre la voie ou l'*emprise publique* (ou la limite qui s'y substitue) jouxtant le *terrain* concerné par l'application de la règle et le *terrain* situé de l'autre côté de la *voie ou emprise publique* en question.



#### Rez-de-chaussée actif :

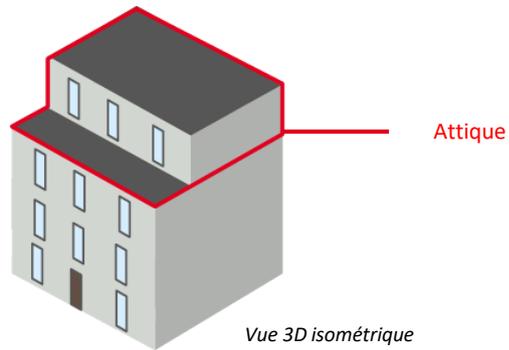
- Rez-de-chaussée à destination autre que l'habitation, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble, qui doit contribuer à l'animation de l'espace public, avec un soin particulier de traitement de la transition entre le bâti et l'espace public attenant.

### f. Hauteur :

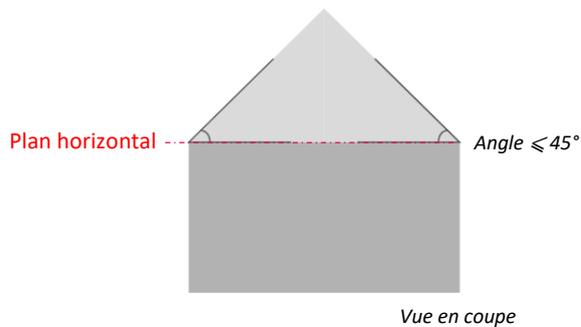
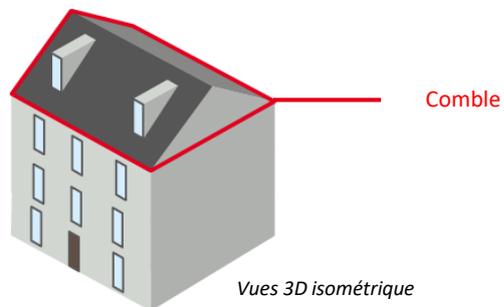
#### 1. Définitions :

##### Attique et combles :

Est considéré comme **attique** le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'au minimum de **2,5 mètres**.

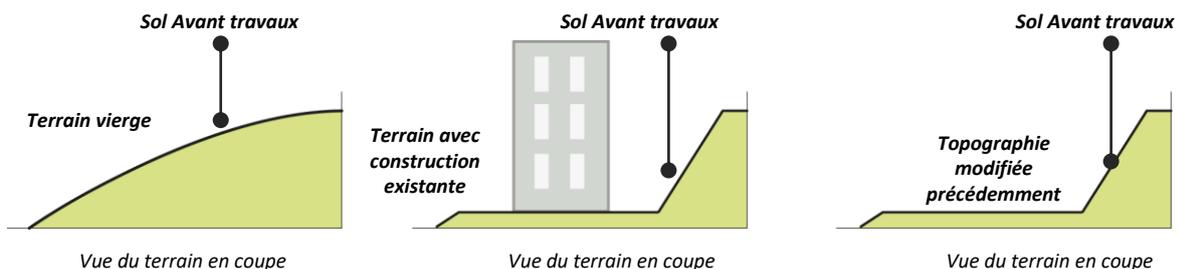


Le **comble** est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il est constitué d'une toiture à une ou plusieurs pentes dont l'angle maximal est de **45°** par rapport au plan horizontal constitué par le plancher haut du niveau inférieur.



##### Sol de référence avant travaux :

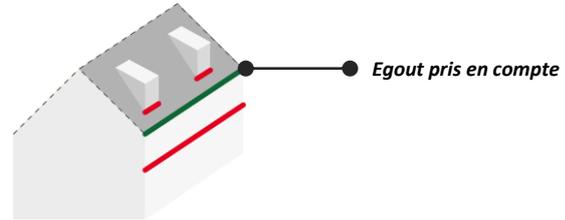
Le sol de référence avant travaux est le terrain « naturel » qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.



#### 1. Définitions :

##### Egout :

- L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.



### f. Hauteur :

#### 2. Mode de calcul :

##### Calcul de la hauteur :

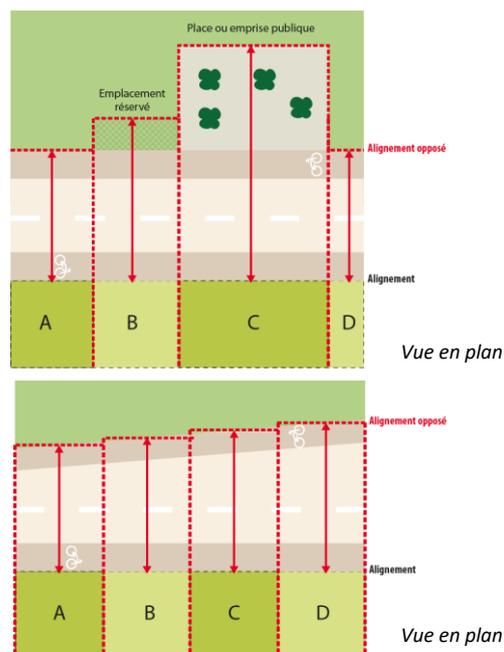
- La *hauteur* totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation se calcule en prenant la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau *du sol de référence avant travaux*, à la date de dépôt de la demande.
- Les entresols n'entrent pas en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

##### Éléments non compris dans le calcul de la hauteur :

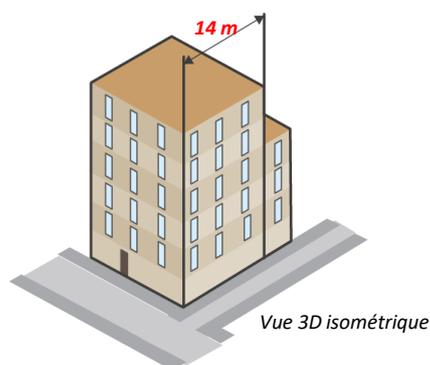
- Gardes corps et édicules techniques et édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues, dans une limite de 3 mètres de *hauteur*.
- Les serres de production agricole urbaine.

##### Calcul de la hauteur par rapport à l'alignement opposé :

- Le calcul de la *hauteur* par rapport à l'*alignement opposé* se calcule par séquence d'*alignement* homogène. Un *alignement opposé* variant sur une même voie se traduira par des règles de *hauteurs* différenciées selon les séquences.
- Si l'*alignement opposé* n'est pas parallèle à l'*alignement* du terrain concerné, il sera décomposé en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de **30 mètres** maximum chacune. La *hauteur* au point le plus haut de la construction s'apprécie alors au point médian de chaque section compté perpendiculairement à l'*alignement*.



- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la construction pourra conserver la *hauteur* permise par la voie la plus large sur l'autre voie sur un linéaire de 14 mètres maximum pour en permettre le retournement du bâtiment.



## f. Hauteur :

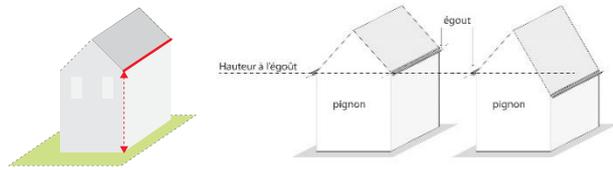
### 2. Mode de calcul :

#### Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à partir du *sol de référence* jusqu'à l'égout.

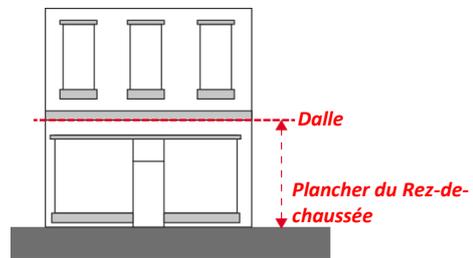
Dans le cas d'un pignon, la hauteur à l'égout est mesurée au point bas de celui-ci.

Dans le cas d'une toiture à pente présentant un angle supérieur ou égal à 50°, la hauteur à l'égout est prise au point haut de la toiture.



#### Hauteur des rez-de-chaussée actifs :

Hauteur sous dalle mesurée depuis le plancher du rez-de-chaussée.

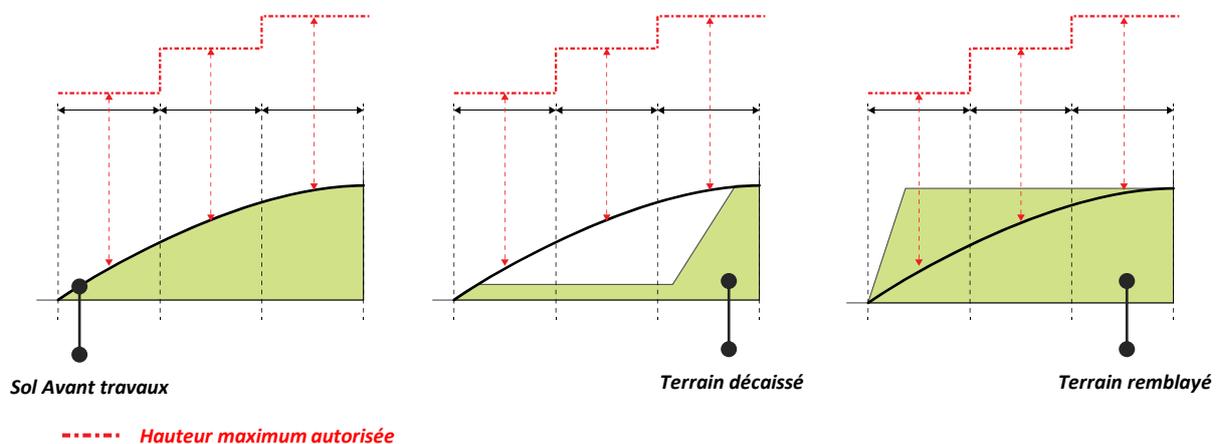


#### Mezzanine en rez-de-chaussée :

Une *mezzanine en rez-de-chaussée* est une structure ouverte dont l'usage est lié à l'usage du volume principal. Les *mezzanines en rez-de-chaussée* doivent faire partie intégrante des locaux communs.

#### Terrains en pente :

Dans le cas de terrains en pente, le volume du bâtiment est divisé, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de **30 mètres** maximum chacune. Le nombre de niveaux et la hauteur au point le plus haut de la construction, s'apprécie au point médian de chaque section compté à partir *sol de référence avant travaux* jusqu'au point le plus haut du bâtiment.



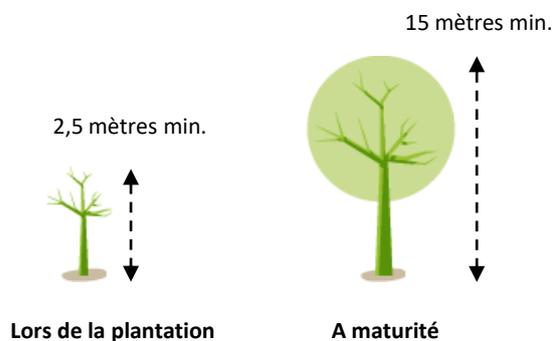
----- Hauteur maximum autorisée

#### 1. Définitions :

##### Arbre à grand développement :

Est considéré comme *arbre à grand développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

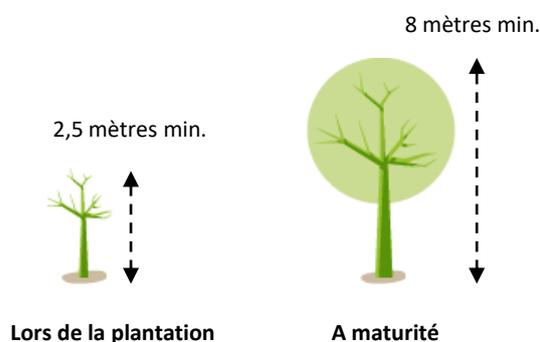
- Présente une *hauteur* supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres



##### Arbre à développement moyen :

Est considéré comme *arbre à développement moyen*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres



##### Pleine terre végétalisée :

- Un espace de *pleine terre végétalisée* est un **espace libre** ne comportant **aucune construction**, installation, ni aucun ouvrage.
- Il constitue un **espace de jardin planté sur au moins 30% de sa surface** qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre.
- **Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...). Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.
- **Les espaces surplombés** ne constituent pas des espaces de *pleine terre végétalisée*
- **Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations** ne constituent pas des espaces de *pleine terre végétalisée*

##### Haie :

Les haies se composent d'associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage. Les espèces invasives sont à proscrire.

##### Défrichement :

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière ou boisé d'un terrain, en détruisant son état boisé.

#### 1. Définitions :

##### Coefficient de Biotope :

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

**Le coefficient de biotope est calculé comme suit :**

Superficie du type de surface concerné multiplié par sa valeur écologique.

##### Disposition particulière sur la commune de Montreuil :

Le type de surface n°1 n'est pas comptabilisé dans le calcul du coefficient de biotope.

##### Mode de calcul du coefficient de biotope :

	Type de surface	Description	Valeur écologique
1	Surface semi-ouverte Ou épaisseur de terre végétale <b>d'au moins 10cm</b>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement, plantation sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10cm	0,2
2	Epaisseur de terre végétale <b>d'au moins 30 cm</b>	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5
3	Epaisseur de terre végétale <b>d'au moins 70 cm</b>	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8
4	Espace en <b>pleine terre</b>	<i>Pleine terre végétalisée</i> et plantée	1
5	Espace en <b>pleine terre de gestion de l'eau</b>	Espace végétalisé permettant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales – ex : noue, jardin de pluie	1,2

##### Espaces paysagers protégés (EPP):

Ce sont des éléments de paysage et/ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et qui peuvent définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### g. Nature en ville :

#### 1. Définitions :

##### Clôtures perméables à la petite faune :

Les *clôtures* désignent les obstacles séparant deux espaces en vue d'empêcher d'en sortir ou d'y pénétrer. Selon leur mise en œuvre, leur fonction ou leur esthétique, ces séparations auront des interactions avec la faune plus ou moins négatives et parfois même positives dans le cas des *haies* plantées d'espèces locales.

##### Clôtures imperméables :

Elles concernent les *clôtures* pleines au moins dans leur partie inférieure : murs, murets, palissades ou de *clôtures* à mailles fines empêchant le franchissement des espèces les plus grosses.

##### Clôtures à perméabilité sélective :

Si l'objectif de la clôture est d'empêcher le franchissement des personnes, il est possible d'assurer cet objectif tout en permettant la traversée de la petite faune.

##### Clôtures « habitat » :

Sont ainsi dénommées, les séparations pouvant servir à la faune de gîtes et d'abris pour assurer une partie de leur cycle biologique. Cela peut concerner les murs et murets aménagés d'anfractuosités pour la faune : interstices dans les murets de pierres, aménagements de loges, nichoirs ou abris intégrés, plantation de végétaux.

##### Zones humides :

L'article L.211-1 du Code de l'environnement définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

##### Espèces exotiques envahissantes :

Une espèce exotique envahissante est une espèce allochtone dont l'introduction par l'Homme (volontaire ou fortuite), l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques ou économiques ou sanitaires négatives.

### g. Nature en ville :

#### 1. Définitions :

Liste des essences d'arbustes préconisées (non exhaustive) :

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs ( Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viome lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viome obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

#### Marcescent :

La **marcescence** est l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif (l'hiver ou la saison sèche), ces feuilles ne tombant que lors de la repousse des nouvelles (au printemps ou au début de la saison des pluies).

### g. Nature en ville :

#### 1. Définitions :

Liste des essences d'arbustes préconisées (non exhaustive) :

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20	X	X		X
Amélanancier (Amelanchier canadensis)	3-10			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30		X		
Erable sycamore (Acer pseudoplatanus)	15-35		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30				
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				

### g. Nature en ville :

#### 1. Définitions :

##### Liste des espèces invasives interdites :

- Erable négondo (Acer negundo)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (Ailanthus altissima)
- Ambrosie annuelle (Ambrosia artemisiifolia)
- Aster lancéolé (Aster lanceolatus)
- Aster de Virginie (Aster novi-belgii)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (Azolla filicuiculoides)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (Baccharis halimifolia)
- Bambous (Bambuseae)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (Bidens frondosa)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (Buddleja davidii)
- Cabomba de Caroline (Cabomba caroliniana)
- Cornouiller blanc (Cornus alba)
- Cornouiller soyeux (Cornus sericea)
- Orpin de Helms (Crassula helmsii)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (Egeria densa)
- Elodée du Canada (Elodea canadensis)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttallii)
- Vergerette annuelle (Erigeron annuus)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (Fallopia aubertii)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (Fallopia japonica)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)
- Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (Fallopia x bohemica)
- Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
- Hydrille verticillé (Hydrilla verticillata)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (Hydrocotyle ranunculoide)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (Impatiens balfourii)
- Balsamine du Cap (Impatiens capensis)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)
- Balsamine à petites fleurs (Impatiens parviflora)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (Lagarosiphon major)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora) \*\*
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (Ludwigia peploides) \*\*
- Lysichite jaune (Lysichiton americanus)
- Mahonie à feuilles de houx (Mahonia aquifolium)
- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)
- Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (Oenothera biennis)
- Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
- Renouée à nombreux épis (Persicaria wallichii)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (Prunus serotina)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)
- Sumac/Sumac hérissé (Rhus typhina)
- Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (Senecio inaequidens)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (Solidago canadensis)
- Solidage glabre (Solidago gigantea)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (Spiraea alba)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (Spiraea douglasii)
- Spirée nord-américaine (Spiraea xbillardii)
- Symphorine blanche (Symphoricarpos albus)
- Consoude rude (Symphytum asperum)
- Lampourde glouteron (Xanthium strumarium)

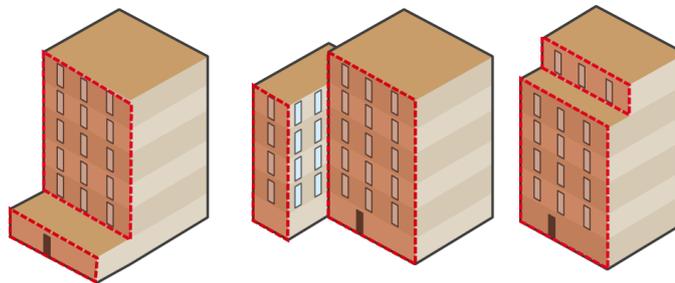
\*\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007

#### 1. Définitions :

##### Façade ou partie de façade :

On appelle *façade ou partie de façade* l'ensemble des parois extérieures d'une construction, toitures exclues.

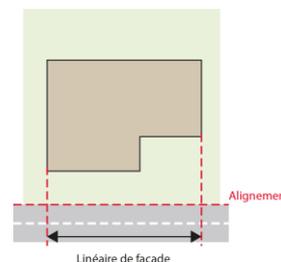
Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



Exemple de façade ou de partie de façade

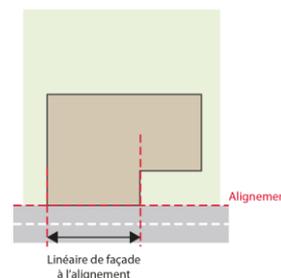
##### Linéaire de façade :

- Le linéaire de façade est défini par la longueur de façade projetée sur l'*alignement* hors éléments de *modénature*, débords de toiture, balcon, marquise, auvent n'excédant pas un débord d'1 mètre.



##### Linéaire de façade à l'alignement :

- Il est constitué par la façade ou la partie de façade implantée à l'*alignement*.



##### Clôture :

Mur, grille, grillage ou autre dispositif visant à limiter l'accès à une propriété. Peuvent être considérés comme une clôture les installations édifiées sur les limites du *terrain* ou en retrait de ces dernières, tant qu'elles remplissent ce rôle.

##### Cheminée :

Une cheminée est un conduit qui sert à l'extraction des fumées, à la ventilation des parkings, aux aérations ....

##### Ouvrages techniques :

Éléments nécessaires au fonctionnement d'une construction ou à son approvisionnement en énergies (machinerie d'ascenseur, sortie d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminée, éléments techniques destinés aux communications, panneaux photovoltaïques, éolienne domestique etc.).

##### Modénature :

Ce terme désigne l'ensemble des ornements présents sur une façade. Tout élément présentant une *saillie* supérieure à 30 cm par rapport à la façade et/ou créant de la *surface de plancher* est exclu de la définition de *modénature*.

### h. Aspect extérieur des constructions :

#### 1. Définitions :

##### Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne ou de dégradation (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

##### Construction annexe :

Est considérée comme construction *annexe*, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité,
- une construction non contiguë à une construction principale,
- d'une *emprise au sol* inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une *hauteur* inférieure à 2,50 mètres.

### i. Stationnement :

#### 1. Définitions :

##### Place commandée :

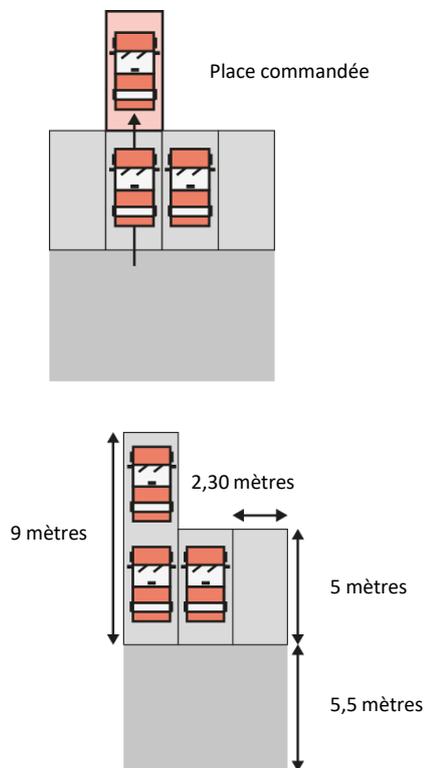
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

##### Dimensionnement des places de stationnement :

Hors dispositif spécifique (parking mécanique, etc.) chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

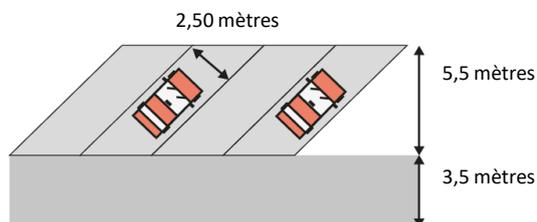
##### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double commandée ;
- largeur : 2,30 mètres et 2,50 mètres pour les places couvertes.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 5,5 m est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.



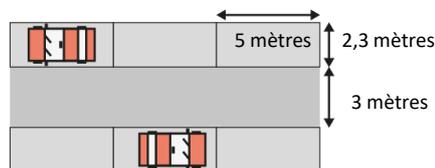
##### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,50 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 m est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.



##### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m est obligatoire pour l'accès à cette place



##### Place de livraison :

2,60m de large, 6m de long et 4,20 de haut

- longueur : 6 mètres ;
- largeur : 2,60 mètres.
- Hauteur : 4,20
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m est obligatoire pour l'accès à cette place

### i. Stationnement :

#### 2. Mode de calcul :

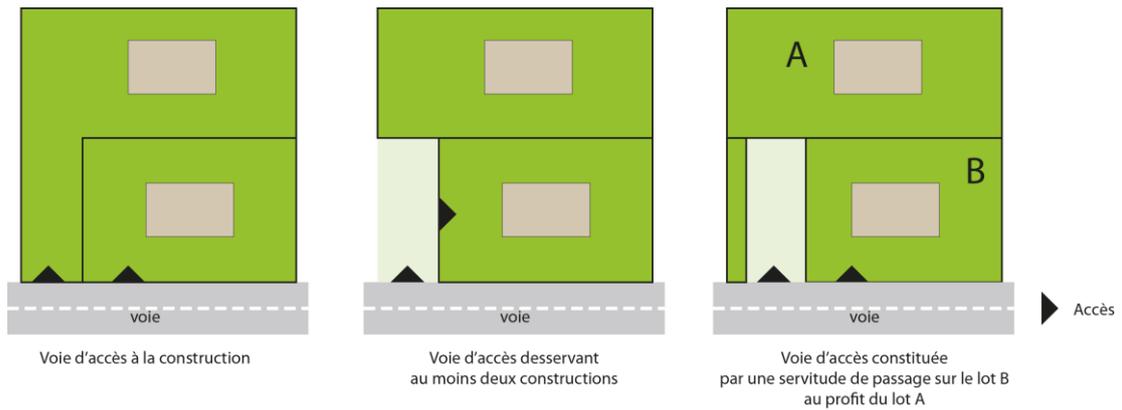
- Le nombre total de places de stationnement est **arrondi au chiffre entier supérieur**.
- Toute tranche commencée est due.
- Les places commandées sont autorisées, elle ne sont cependant **pas comptabilisées** dans les obligations en matière de stationnement.
- Les terrains compris **en tout ou partie** dans un périmètre spécifique lié aux stations de transport en commun matérialisé sur le plan de zonage répondront aux obligations en vigueur à l'intérieur de ce périmètre.

#### 1. Définitions :

##### Accès et voie :

L'accès est un point d'entrée au *terrain* depuis la voie qui le dessert.

La voie est une *emprise publique* ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.







III-1. DISPOSITIONS ÉCRITES

### 1. Dispositions écrites :

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

##### Occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO, soumises à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

##### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

##### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sur la commune de Bondy :

- Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées uniquement au sein des zones UC et UP.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du *terrain*.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions devront intégrer les prescriptions inscrites au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "habitat", dans le volet "qualité de l'habitat" sur la qualité de l'habitat.

#### Façades :

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

L'isolation par l'extérieur des constructions pourra être refusée pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine et de gestion du domaine public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Afin de conserver aux ensembles d'habitation collective leur caractère d'origine, lors de travaux ultérieurs, la fermeture ponctuelle (à l'exclusion de travaux sur l'ensemble de la (des) façade(s) du bâtiment) des balcons, loggias et la création de vérandas est interdite.

Les parements de façade réfléchissants sont interdits à moins de 100 mètres d'une zone naturelle ou agricole.

L'intégration des gardes corps de sécurité en acrotère sera privilégiée.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales (devantures, enseignes...) sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 5m ;
- les saillies en façades commerciales (enseignes drapeaux...) doivent respecter les dispositions des règlements de voirie communal et départemental ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Clôtures :

La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs à pêches existants, rénovés ou reconstitués.

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

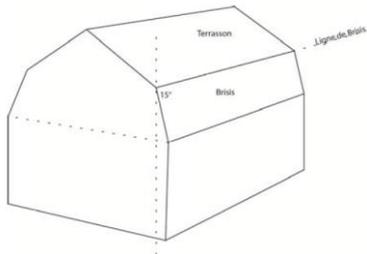
- un muret d'une hauteur minimale de 0,2 mètre et maximale de 0,8 mètre surmonté d'une grille ;
- Lorsque le projet de construction comporte plusieurs logements, le portail doit être conçu pour maintenir des perspectives visuelles vers le cœur d'îlots.
- La clôture doit être doublée d'une haie végétale de type bocager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

#### Les toitures :

Sur la commune de Bondy, en zone UM les toitures devront être « à la Mansart », composées d'un brisis, dont l'angle sera minimum de 15°, et d'un terrasson.



#### Les éléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non visibles depuis l'espace public et traités de manière qualitative au niveau architectural.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

#### Règle particulières :

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront présenter une réelle qualité architecturale et une bonne intégration dans l'espace urbain environnant.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Dispositions spécifiques sur la commune de Pantin :

##### **Travaux sur constructions existantes :**

La plupart des bâtiments existants qui constituent les limites des espaces publics possèdent des façades composées à partir de trois grands registres : un soubassement, un registre majeur, un couronnement. Ils se combinent en général avec les rythmes verticaux des travées.

Ces compositions donnent l'échelle des édifices et des espaces publics dont ils constituent les limites.

##### 1. Les soubassements

En général ils sont constitués des rez-de-chaussée et éventuellement d'un premier étage. Ils participent, avec le traitement du sol de la voie, à la qualité de l'espace public perçu et pratiqué par le piéton.

Le caractère général des façades sur voie doit être respecté.

Le traitement des accès, des ouvertures, des devantures doit privilégier le caractère architectural du bâtiment.

##### 2. Les façades

Leur mise en valeur doit être recherchée à travers la restitution de matériaux ou d'éléments d'origine.

##### 3. Les couronnements

Les travaux doivent tendre à restituer, quand elles ont été altérées, les volumétries d'origine.

L'adjonction de volumes bâtis tels que lucarnes, prolongements ponctuels de façade, vérandas doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition d'ensemble.

Les antennes et paraboles d'émission et réception (radios, télévisions, radio-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

##### 4. Les ouvertures

À l'occasion de travaux, la suppression, le regroupement, et l'intégration des accessoires et installations techniques doivent être recherchés de façon à en limiter le plus possible l'impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les antennes et les paraboles d'émission et de réception, notamment les radios, télévisions et radio-téléphones, doivent être implantées en partie supérieure des édifices et en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

La création de terrasses peut être refusée si elle conduit à dénaturer l'aspect de la couverture.

Toute émergence sur toiture doit être intégrée à travers un traitement architectural approprié afin de ne pas être perceptible de la voie publique. Les dépassements réglementés doivent s'insérer harmonieusement dans le volume de construction. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront respecter la pente de la toiture. Les garde-corps amovibles seront privilégiés. Si, en raison de la superficie des toitures-terrasses, l'usage des garde-corps amovibles est impossible, une inclinaison idéale devra être apportée à ces derniers pour éviter d'être visibles depuis l'espace public.

##### 5. Les ravalements

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, pilastres et bossages divers) doivent être maintenues, restaurées ou restituées, de même que les menuiseries, ferronneries, volets et persiennes.

Les peintures sur pierre, brique, meulière sont à éviter.

La polychromie des façades existantes doit être respectée, en particulier les décors en brique, céramique, faïence...

##### 6. Isolation par l'extérieur sur construction existante

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée au droit des voies publiques, à partir de R+1, en débord de 0,20 mètre et doit être intégrée à la verticale H. Elle doit reprendre les éléments architecturaux qualitatifs de la façade existante. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler ou à la nécessité de reconstitution de reliefs existants.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments Remarquables.

Cependant, et de façon tout à fait exceptionnelle, il peut être accepté un projet de ravalement avec isolation extérieure restituant ou améliorant toutes les qualités de la façade initiale, sous réserve d'une étude comparative incluse.

Cette possibilité est ouverte après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Dispositions spécifiques sur la commune de Pantin :

##### **Ensembles architecturaux homogènes :**

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciens (immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements) soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures ou accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

##### **constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes parcellaires, principes de composition des façades, jeux répétitifs des volumes...) des façades (registres horizontaux et verticaux, échelles, systèmes de proportions, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits).

L'objectif recherché n'est pas d'aboutir à un mimétisme architectural mais à instaurer un dialogue plutôt qu'une rupture entre l'architecture existante et les formes, les mises en œuvres contemporaines.

Les équipements collectifs et services publics doivent particulièrement justifier des mesures mises en œuvre.

#### 1. Les soubassements

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines. Les matériaux constituant le soubassement doivent être pérennes, de qualité. Dans le cas d'une occupation par de l'artisanat ou du commerce de détail, ou des bureaux, la façade du rez-de-chaussée doit comporter un vitrage d'au moins 50 % de sa surface. Les parties pleines doivent être le plus limitée possible pour éviter affichages et graffitis.

Dans le cas d'une occupation par de l'artisanat ou du commerce de détail, la façade du rez-de-chaussée doit intégrer un bandeau d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, participant d'une cohérence de traitement au regard des bandeaux environnants et des modénatures des constructions environnantes. Les enseignes drapeaux ne doivent pas excéder la hauteur du bandeau et doivent en constituer un prolongement cohérent dans la limite d'une saillie de 0,40 mètre maximum.

#### 2. Les façades

La construction doit prendre en compte les caractéristiques des bâtiments voisins tels que : le nu des façades, les hauteurs apparentes des niveaux, les modénatures, les rapports plein/vide, les proportions des éléments architecturaux...

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte à la qualité urbaine et architecturale du voisinage.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres pour conserver l'échelle parcellaire de la voie.

Les façades latérales et arrières des constructions ainsi que les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, tant du point de vue des matériaux que des modénatures et percements éventuels.

Les accès principaux et les entrées/sorties de parkings notamment devront rythmer et organiser les façades sur la voie ou l'espace public et éviter la création d'une façade massive, façade qui ne respecte pas l'échelle donnée par les façades d'immeubles environnants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent rester apparents.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis et mis en œuvre de manière à ce qu'ils conservent en permanence un aspect satisfaisant.

Les matériaux constituant la façade doivent être pérennes et de qualité.

Les matériaux dits miroirs, teints ou opaques sont interdits.

La pierre porteuse ou scellée, les enduits lisses à base de plâtre ou de chaux, les peintures micro-poreuses sur support lisse sont recommandés. Dans le contexte de Pantin, l'usage de la brique pleine, éventuellement polychrome, est particulièrement encouragé car il participe à perpétuer sa tradition qui, à travers toutes les époques, a su être inventive.

Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades, en harmonie avec leur contexte, en utilisant les mêmes qualités de matériaux.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Dispositions spécifiques sur la commune de Pantin :

##### 3. Les couronnements

Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur. Il termine un bâtiment et impose sa silhouette dans le paysage urbain.

Les antennes d'émission et réception (radios, télévisions, radio-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

La création de toitures terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site.

##### 4. Les toitures et couvertures

Le traitement des toitures doit être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur.

Un souci d'harmonie avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.

Les toitures et les terrasses doivent être traitées avec le même soin apporté aux façades. Elles peuvent faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

En cas d'adossement à un bâtiment existant, les souches de cheminées doivent être ramenées au pignon.

Les matériaux ayant l'aspect de tôle ondulée ou de fibrociment sont interdits, y compris pour les couvertures des bâtiments annexes, des auvents, des marquises.

##### 5. Les clôtures

Clôture sur voie publique, privée ou emprise publique : elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,20 mètre minimum, surmontée d'une grille ou d'une haie (les grillages sont interdits). Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur et doivent être ajourées.

Clôture en limite séparative : les clôtures pleines sont autorisées. Elle doivent cependant être ajourée ponctuellement afin de permettre le passage de la petite faune. Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Dans certains cas, les clôtures peuvent être plus hautes ou pleines afin de conserver ou mettre en valeur le caractère de certains lieux, ou pour des raisons de sécurité aux abords de certains lieux sensibles.

##### Traitement de façade de pignons

Lorsqu'une construction à édifier est mitoyenne d'un terrain nu ou d'un bâti à RDC ou R+1, le pignon dégagé au droit de ces mitoyens doit être traité comme une façade principale.

Pour tout pignon créé, celui-ci devra respecter les principes suivants :

- traitement comme une façade principale
- les matériaux utilisés et leurs calepinages devront être pérennes, de qualité et participer à l'animation de la façade créée, en considération de sa perception depuis tout espace public.

##### **Usage de matériaux biosourcés :**

Tout projet doit privilégier l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Ces matériaux biosourcés, en cas d'utilisation (notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique), doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions ainsi que la qualité des autres matériaux utilisés en façade des constructions.

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

L'utilisation de matériaux biosourcés est obligatoire pour l'isolation thermique des bâtiments.

En cas d'utilisation de bois, une démarche responsable de gestion durable du bois sera à privilégier.

## 1. Dispositions écrites :

### c. Nature en Ville

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Ces espaces doivent comporter un minimum de :

- Lorsque l'unité foncière de l'opération est **inférieure à 500m<sup>2</sup>** :
  - **un arbre à moyen développement par tranche de 100m<sup>2</sup>** d'espace de pleine terre dont au moins 50% est entamée ;
- Lorsque l'unité foncière de l'opération **est supérieure à 500m<sup>2</sup>** :
  - **un arbre à grand développement ou deux arbres à moyen développement par tranche de 100m<sup>2</sup>** d'espace de pleine terre dont au moins 50% est entamée ;

**Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées** à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12m<sup>3</sup> minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les essences d'arbres et d'arbustes pour les haies seront choisies afin de **garantir une diversité de spécimen** et de taille.

Les espaces libres imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter.

**Les arbres existants** devront être préservés et tout abattage d'arbre impliquera **un remplacement par un sujet** dont le développement à terme sera équivalent. De plus, tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la ville. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé.

## 1. Dispositions écrites :

### d. Performances énergétiques et environnementales

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

**Toute nouvelle construction devra faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, avec les objectifs suivants :**

**Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements**, il est exigé la certification suivante :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)

Pour l'ensemble des communes (hors Bobigny), **pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité

**Pour la commune de Bobigny, pour les opérations de plus de 50 logements ou de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité

**Pour les constructions au sein des périmètres de ZAC ou d'opérations NPNRU :**

En plus des dispositions ci-dessus, l'énergie grise des bâtiments existants devra être prise en compte (éléments détaillés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « environnement », volet « énergie et climat »).

### III DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

#### 1. Dispositions écrites :

#### d. Performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m de surface de plancher de logements :

- Pour les projets assujettis à la RT « globale » (défini par la loi, correspondant à une rénovation lourde), il est exigé la labellisation BBC Rénovation (ou équivalent).
- Pour les projets assujettis à la RT « par élément » (défini par la loi, correspondant à une rénovation légère), il est exigé une attestation d'un thermicien d'atteinte du niveau équivalent au BBC rénovation sur les éléments concernés, selon le tableau ci-dessous :

Poste de travaux	Niveau de résistance thermique (R) ou de coefficient de transmission thermique ( $U_w$ ) exigé :
Murs extérieurs	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ <b>N.B. : Les bâtiments identifiés au titre du patrimoine et/ou construit avant 1948 ne sont pas soumis à la règle relative aux murs extérieurs</b>
Combles perdus	$R \geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Toiture-terrasse	$R \geq 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Rampant sous toiture/plafond de combles	$R \geq 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	$R \geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Menuiseries Extérieures (Fenêtres / Portes fenêtres)	<u>Fenêtre / Portes fenêtres</u> : $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K} + S_w \geq 0,3$ $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K} + S_w \geq 0,36$ <u>Fenêtre de toit</u> : $U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K} + S_w \leq 0,36$ <u>Vitrages</u> : $U_g \leq 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ <u>Doubles fenêtres</u> : $U_w < 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K} + S_w \geq 0,32$

# III DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 1. Dispositions écrites :

### e. Stationnement

Règles concernant les **véhicules motorisés** :

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Au-delà des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
<b>Habitation :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>
Logement	<b>0,5 place</b> par logement créé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Montreuil : <b>0,65</b> place par logement créé</li> <li>• A Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré Saint-Gervais et Romainville : <b>0,8 place</b> par logement créé</li> <li>• A Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec : <b>1 place</b> par logement créé</li> <li>• A Romainville en zone UH : <b>1 place</b> par logement créé</li> </ul>
Logement social	<b>0,25 place</b> par <i>logement social</i> créé <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Romainville : <b>0,5 place</b> par <i>logement social</i> créé</li> </ul>	<b>0,5 place</b> par <i>logement social</i> créé
Hébergement	le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.  pour les EHPAD et les résidences étudiantes <b>1 place pour 3 chambres.</b>	
<b>Commerces et activités de services :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	
Artisanat et commerce de détail	Au delà de 200 m <sup>2</sup> , <b>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>  Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique	<b>1 place</b> pour <b>5 chambres</b>	
Cinéma	le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.	

### III DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

#### 1. Dispositions écrites :

##### e. Stationnement

Règles concernant les **véhicules motorisés** :

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Au-delà des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :	
Industrie	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Entrepôt	Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Bureau	il ne peut être réalisé plus de :	il ne peut être réalisé plus de :
	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Bagnole, Les Lilas, Montreuil, Pantin et Le Pré Saint-Gervais : <b>1 place pour 90 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Bagnole, Les Lilas, Montreuil, Pantin et Le Pré Saint-Gervais : <b>1 place pour 70 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher</li> <li>A Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec et Romainville, il ne peut être réalisé plus de <b>1 place pour 50 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher</li> <li>A Bobigny, au minimum <b>1 place pour 80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.</li> </ul>
Centre de congrès et d'exposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.</li> </ul>	

## 1. Dispositions écrites :

### e. Stationnement

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Au-delà des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	
Locaux et bureaux des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places de stationnement à réaliser doit <b>être adapté</b> à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</li> </ul>	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>	<b>Est exigé au minimum</b>	
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.</li> </ul>	
Exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</li> </ul>	

#### Dispositions générales :

En cas de changement de destination d'une construction les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées, correspondant à la différence entre obligations liées à la destination actuelle de la construction et à sa destination future.

**Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine repérés** sur le plan de zonage pour les extensions et ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de places à réaliser.

## 1. Dispositions écrites :

### e. Stationnement

#### Places commandées :

Les places commandées sont autorisées mais ne rentrent pas dans le calcul du nombre de places imposé par le présent règlement.

#### Disposition complémentaire sur la commune du Pré Saint-Gervais :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération de construction sur un *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) présentant une largeur de façade sur rue inférieure à 15 mètres (sur une des rues dans le cas d'un terrain d'angle) et d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

#### Disposition complémentaire sur la commune de Montreuil :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas

- pour les constructions à destination d'hébergement social et d'hébergement spécifique (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie).
- Pour les constructions à destination de *logement social* ou en accession sociale comprenant moins de 15 logements ou sur les *terrains* d'angle d'une superficie inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- Lors d'un changement de destination de Surface de Plancher à destination d'industrie existante à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) vers une destination de bureau.

#### Disposition complémentaire sur les communes de Montreuil et du Pré Saint-Gervais :

Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde à minima aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places et aux besoins particuliers des différentes destinations

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

#### Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

## 1. Dispositions écrites :

### e. Stationnement

#### Règles concernant les locaux vélos, trottinettes, poussettes, etc. :

Ces locaux doivent être facilement accessibles. La moitié de la superficie minimale imposée pour ces locaux doit se situer au rez-de-chaussée de la construction.

#### Constructions à sous-destination d'habitation :

Constructions de 2 logements et plus :

- Pour les logements jusqu'à deux pièces principales : il est exigé la réalisation d'au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement créé.
- Pour les logements de trois pièces principales et plus : il est exigé la réalisation d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement créé.

#### Constructions à sous-destination d'hébergement :

- Il est exigé la réalisation d'au moins 0,50 m<sup>2</sup> par logement ou chambre créés.

#### Constructions à sous-destination de bureaux :

- Il est exigé la réalisation d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*
- **Sur la commune de Montreuil** il est exigé la réalisation d'au moins 3 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*

#### Constructions à destination de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire et d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés

#### Etablissements scolaires :

- Il est exigé au minimum 1 place pour 8 à 12 élèves

## 1. Dispositions écrites :

### f. Conditions de desserte des terrains par les voies publics ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès pour les véhicules motorisés :

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.

- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement XX/XX/XXXX et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
  - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
  - **Seules les extensions inférieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite
  - Les *terrains* présentant un accès d'une largeur **inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles**, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.

Le nombre d'accès à un même *terrain* est limité à un accès par tranche de 15 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Par ailleurs, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Disposition complémentaire sur la commune de Noisy-le-Sec :**

Un terrain ne peut pas être desservi par un accès créé entre les n°49 et n°129 de la sente Ferrand et sur la totalité de la sente du Goulet.

#### Voirie :

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des *terrains* qui ne seraient pas desservis par une *voie publique* ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies publiques et privées doivent permettre la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et des véhicules de collecte des déchets.

Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 1. Dispositions écrites :

### g. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau, et après avoir été au préalable autorisée.

Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

#### Collecte des eaux usées

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée par un branchement particulier au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif accessible, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux règles techniques en vigueur peut être admis par dérogation. Les installations d'assainissement doivent alors être conçues pour pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement collectif dans les deux ans suivant la mise en service du réseau.

La construction est desservie, suivant la *voie publique* concernée, par un réseau d'assainissement exploité par Est Ensemble ou par le Département de la Seine-Saint-Denis. Tout nouveau branchement, changement d'activité ou extension de *surface de plancher* générant de nouveaux rejets, doit faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement concerné et respecter les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Lors de certains épisodes pluvieux, et dans son fonctionnement normal, le niveau d'eau dans le réseau d'assainissement public est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il revient ainsi au constructeur :

- de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux conformément au règlement sanitaire départemental.
- d'éviter le reflux d'eaux usées du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### Collecte des eaux usées autres que domestiques et des eaux souterraines

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques et des eaux résiduelles issues de parkings couverts ou souterrains dans le réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de réseau et doivent le cas échéant faire l'objet d'un prétraitement avant rejet.

Le rejet permanent d'eaux souterraines (captage de sources, drainage des terrains, eaux d'exhaures, etc.) au réseau d'assainissement public est interdit.

Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Les rejets temporaires (liés à des travaux de constructions de sous-sols notamment) peuvent être acceptés dans le cas où un rejet au milieu naturel n'est pas envisageable et après autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement concerné.

## 1. Dispositions écrites :

### g. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis).

Lorsque des contraintes géologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.) rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 10 L/s/ha.

Pour les constructions d'un terrain d'assiette inférieur à 500 m<sup>2</sup>, il est possible de déroger à cette règle si une cuve de récupération des eaux de pluie d'un volume minimum de 500 L et récupérant à minima 50 % de la superficie des toitures est mise en œuvre sur le projet pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Les eaux de ruissellement de la surface de projet, y compris celles en provenance de la surverse de la cuve de récupération, devront par ailleurs transiter par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Les ouvrages de rétention enterrés ainsi que les pompes de relevage des eaux pluviales sont proscrits.

Les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, ou sans quoi être dévotées au niveau du terrain naturel et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.)

La mise en œuvre de cuves enterrées, de pompes de relevage ou de descentes d'eau pluviale à l'intérieur des bâtiments est possible pour la récupération de l'eau de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc.

Si un raccordement des eaux pluviales au réseau public s'avère nécessaire, celui-ci sera préférentiellement réalisé vers un ouvrage de collecte superficiel (par ordre de priorité) :

- vers une noue, une rivière sèche, ou tout autre dispositif superficiel prévu à cet effet ;
- vers un caniveau en bord de chaussée, à travers une gargouille ou tout autre dispositif adapté ;
- vers le réseau de collecte des eaux pluviales enterré s'il existe ;
- vers le réseau d'assainissement unitaire.

#### **Infrastructures et réseaux de communications numériques :**

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les constructions devront prévoir des fourreaux pour accueillir la fibre optique ou toute autre forme de vecteur du Très Haut Débit.

### 1. Dispositions écrites :

#### h. gestion des déchets

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions de la note technique de préconisation des locaux poubelles , présente en annexe du règlement, ou des éventuels règlements communaux.

## 1. Dispositions écrites :

### i. Dispositions relatives aux ouvrages techniques

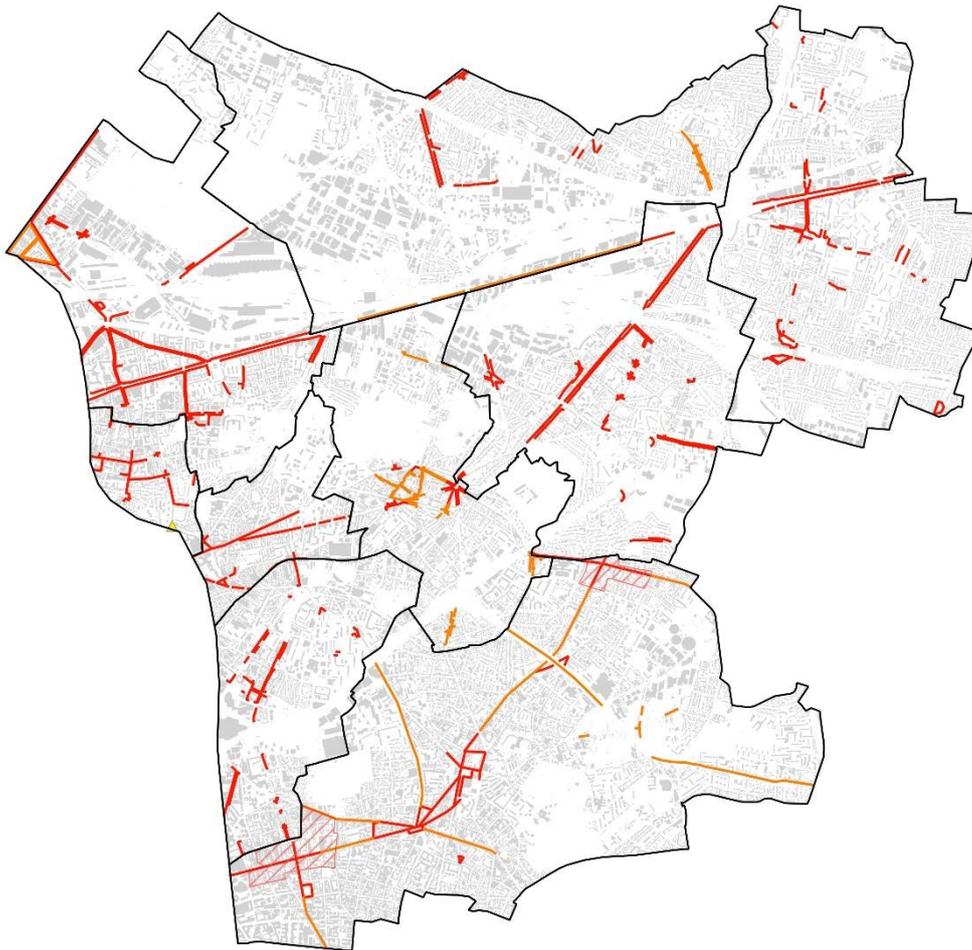
Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux *ouvrages techniques* liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une intégration satisfaisante. Notamment :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public,
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de transport d'électricité (RTE),
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces *ouvrages techniques*, à condition que leur réalisation :
  - participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
  - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
  - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

III-2. DISPOSITIONS GRAPHIQUES

## 2. Dispositions graphiques :

### a. La mixité fonctionnelle



-  Périmètre de limitation des grandes unités commerciales
-  Linéaire actif à protéger ou à créer
-  Linéaire actif à protéger
-  Linéaire commercial à protéger ou à créer
-  Linéaire où le commerce et les activités de services sont autorisés en rez-de-chaussée sur rue
-  Préservation et développement de l'hébergement hôtelier et touristique

## 2. Dispositions graphiques :

### a. La mixité fonctionnelle

#### Périmètre de limitation des grandes unités commerciales

Au sein des périmètres de limitation des grandes unités commerciales identifiés sur le document graphique, tout projet de création de constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.

#### Linéaire actif à protéger ou à créer

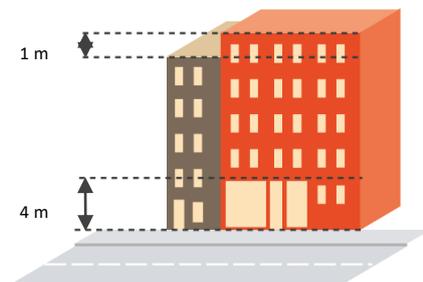
Sur « les linéaires actifs à protéger ou à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée de la construction sur rue ne peuvent être à destination d'habitation, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Si le terrain est à l'angle de deux voies ou emprises publique, l'accès se fera préférentiellement sur la voie qui n'est pas concerné par le linéaire.

Ces linéaires doivent avoir une fonction d'animation de la voie publique.

Le long de ces linéaires actifs à protéger ou à créer, l'extension de construction à destination d'habitation existante est autorisée.

La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de **4 mètres**.

Dans ce cas, la *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif pourra être **relevée de 1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale.



Vue 3D isométrique

#### Dispositions particulières :

Sur les communes du **Pré Saint-Gervais, des Lilas et de Pantin, ainsi que le long de l'avenue Sadi Carnot à Bagnolet uniquement au sein de l'ensemble bâti patrimonial :**

- La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de **3 mètres**.
- Dans ce cas, la *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif pourra être **relevée de 1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale.

#### **Sur la commune de Bondy :**

- La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de **5 mètres** au minimum le long de l'avenue Gallieni et de la rue de la Liberté.

#### Linéaire actif à protéger

Sur « les linéaires actifs à protéger » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée de la construction sur rue sont interdits vers toute destination autre que le commerce et activités de service et le bureau.

## 2. Dispositions graphiques :

### a. La mixité fonctionnelle

#### Linéaire commercial à protéger ou à créer —

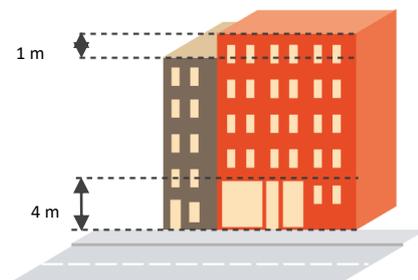
Sur les « linéaires commerciaux à protéger ou à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée de la construction sur rue doivent être à destination de commerce et activités de service hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Si le terrain est à l'angle de deux voies ou emprises publique, l'accès se fera préférentiellement sur la voie qui n'est pas concerné par le linéaire.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

**Hormis sur le territoire de la commune des Lilas**, le long de ces linéaires commerciaux à protéger ou à créer, l'extension de construction à destination d'habitation existante est autorisée.

La *hauteur* minimum sous dalle des RDC commerciaux doit être de **4 mètres**.

Dans ce cas, la *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un RDC commercial pourra être relevée de **1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale.



Vue 3D isométrique

#### Dispositions particulières :

Sur les communes du **Pré Saint-Gervais, des Lilas et de Pantin**, ainsi que **le long de l'avenue Sadi Carnot à Bagnolet** :

- La *hauteur* minimum sous dalle des RDC actifs doit être de **3 mètres**.
- Dans ce cas, la *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un RDC commercial actif pourra être **relevée de 1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale.

**Sur la commune de Bondy :**

- La *hauteur* minimum sous dalle des RDC actifs doit être de **5 mètres** le long de l'avenue Gallieni et de la rue de la Liberté.

## 2. Dispositions graphiques :

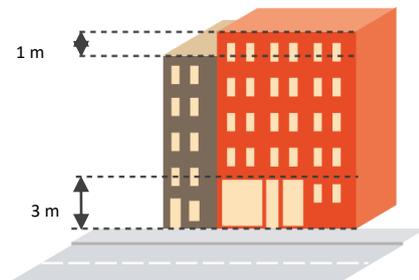
### a. La mixité fonctionnelle

#### Linéaire où le commerce et les activités de services sont autorisés en rez-de-chaussée --- sur rue

Sur les « linéaires où le commerce et les activités de services sont autorisés en rez-de-chaussée » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination commerce et activités de service sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue.

Dans les emplacements réservés pour des programmes de *logements sociaux* situés en bordure de ces voies, qui sont identifiés sur le document graphique, la possibilité de locaux à destination de commerce n'est pas limitée au rez-de-chaussée sur rue mais à 30 % maximum de la *surface de plancher* totale de la construction.

La *hauteur* minimum sous dalle des RDC commerciaux doit être de **3 mètres**.



Vue 3D isométrique

#### Préservation et développement de l'hébergement hôtelier et touristique ▲

La transformation des surfaces à destination d'hébergement hôtelier et touristique vers une autre destination est interdite.

## 2. Dispositions graphiques :

### b. La mixité sociale

- **Sur la commune des Lilas :**

La répartition suivante doit être respectée :

- 40% PLUS (Prêt Locatif à Usage Social),
- 30% PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration),
- 30% PLS (Prêt Locatif Social).

Cette répartition par type s'applique en nombre de logements par rapport au nombre total de logements locatifs sociaux du programme.

- **Emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de *logements sociaux* :**

Au sein des **emplacements réservés** en vue de la réalisation d'un programme de *logements sociaux* identifiés sur le document graphique (plan de zonage et plan des périmètres de mixité sociale), au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'appliquent :

- **Sur la commune des Lilas :**

Sont considérés comme des *logements sociaux* au sein de ces emplacements réservés uniquement les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré.

Les seuils de mixité sociale à respecter au sein des emplacements réservés figurent sur le tableau du plan des périmètres de mixité sociale.

- **Sur les communes de Montreuil, de Pantin et du Pré Saint-Gervais :**

Les seuils de mixité sociale à respecter au sein des emplacements réservés figurent sur le tableau du plan des périmètres de mixité sociale.

## 2. Dispositions graphiques :

### b. La mixité sociale

- Périmètres de mixité sociale :

Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, des dispositions particulières s'appliquent.

#### Zones UC, UM, et UR :

Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage, les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'habitation supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> ou un nombre de logements supérieur à 20 logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de la *surface de plancher* à destination d'habitation à usage de *logements sociaux*.

#### Zone UH :

Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage, les constructions qui comprennent 4 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de *surface de plancher* à destination d'habitation à usage de *logements sociaux*.

#### **Disposition complémentaire sur la commune de Pantin :**

Dans les périmètres de mixité sociale délimités au document graphique **en zone UC et UM**, lorsque le projet prévoit la construction de 3 logements ou plus, la programmation devra prévoir 60 % minimum de logements de type T3 ou plus, à l'exception des logements sociaux.

#### Zone UP :

Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage, l'ensemble du périmètre devra présenter un minimum de **40%** de *logements sociaux*.

*Des seuils et des parts de logements sociaux différents de ceux édictés ci-dessus peuvent s'appliquer sur des secteurs spécifiques indiqués au plan.*

## 2. Dispositions graphiques :

### c. Périmètre de constructibilité limitée

Au sein des périmètres de constructibilité limités repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (XX/XX/XXXX) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.

## 2. Dispositions graphiques :

### d. Dispositifs d'implantation

#### Alignement obligatoire

Sur les linéaires « *alignement obligatoire* » identifiés sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à l'*alignement*.

Des retraits ponctuels sont toutefois autorisés pour des questions architecturale, d'accroche à des constructions existantes ou des attiques.

##### Dispositions particulières :

Sur la commune de Bagnolet :

La *hauteur* minimum sous dalle des RDC à l'alignement doit être de de **4 mètres** au minimum.

#### Implantation spécifique au droit d'une emprise publique accueillant des parcs, squares ou jardins publics

Sur les linéaires « Implantation spécifique au droit d'une *emprise publique* accueillant des parcs, squares ou jardins publics » identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter au droit des parcs, squares ou jardins publics.

#### Recul obligatoire

Sur les linéaires « recul obligatoire » identifiés sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en recul. La distance de recul minimum figure sur le document graphique.

#### Maintien de l'implantation existante

Sur les linéaires « maintien de l'implantation existante » identifiés sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement le long du linéaire en question.

#### Secteur d'implantation spécifique

Emprise permettant une implantation autre qu'à l'alignement d'une *voie ou emprise publique*.

#### Bande principale graphique

## 2. Dispositions graphiques :

### e. Dispositifs de hauteur spécifiques

#### Filet de hauteur maximale autorisée

Des hauteurs spécifiques sur les linéaires de voies identifiées sur le document graphique s'appliquent :

- Dans la bande de constructibilité principale ou à défaut dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée perpendiculairement au filet de hauteur matérialisé sur le plan.

#### Disposition complémentaire sur la commune de Pantin :

Les constructions concernées par un filet de hauteur peuvent s'inscrire dans la hauteur maximale inscrite sur le document graphique avec ou sans l'intégration des règles de gabarit.

#### Secteur de hauteur plafond

Des secteurs de hauteurs spécifiques ont été identifiées sur le document graphique, au titre des dispositions de l'article R151-39 du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques permettent de déroger aux règles générales de hauteurs et figurent sur le document graphique.

#### Disposition complémentaire sur la commune de Pantin :

Les constructions concernées par un secteur de hauteur plafond peuvent s'inscrire dans la hauteur maximale inscrite sur le document graphique avec ou sans l'intégration des règles de gabarit.

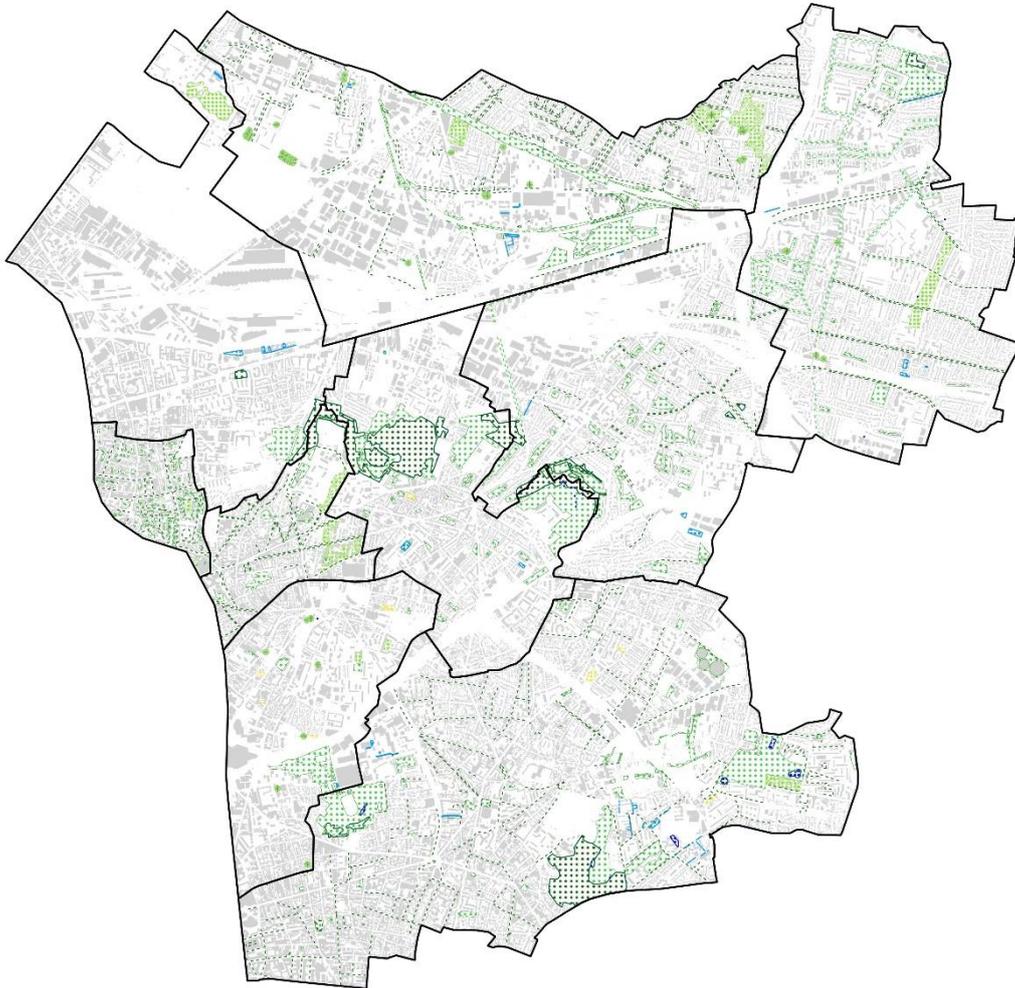
#### Bâtiment signal

#### Disposition spécifique sur la commune du Pré Saint-Gervais :

La hauteur de la construction identifiée doit être supérieure de deux étages minimum à la hauteur de la construction existante située en vis-à-vis de la rue André Joineau.

## 2. Dispositions graphiques :

### f. Nature en ville



Espaces paysager protégé boisé



Espace paysager protégé



Espace paysager protégé mare et zone humide



Espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau de pluie



Espace paysager de grandes résidences



Espace cultivé et jardin partagé



Arbre remarquable



Alignement d'arbres à préserver



Alignement d'arbres à créer

## 2. Dispositions graphiques :

### f. Nature en ville

- Les espaces paysagers protégés boisés 

Des « *espaces paysagers protégés boisés* », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

- Les espaces paysagers protégés 

Des *espaces paysagers protégés*, introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Rappel :

Les **plantations existantes** devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera **un remplacement par un sujet** dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace de plein terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des *espaces paysagers protégés*, seuls sont autorisés :

- les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m<sup>2</sup> par terrain,

À l'intérieur des *espaces paysagers protégés situés au sein de parcs ou de squares publics*, dans la limite de 30% d'emprise au sol, sont autorisées uniquement :

- des locaux techniques et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches,
- les travaux de maintenance et de modification des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages électriques, etc.),
- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

- Les espaces paysagers protégés mares et zones humides 

Des « *espaces paysagers protégés mares et zones humides* », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Rappel :

Les **plantations existantes** devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera **un remplacement par un sujet** dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace de plein terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des « *espaces paysagers protégés mares et zones humides* », il est interdit :

- La création de remblais,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute construction y compris les *clôtures* pleines.

## 2. Dispositions graphiques :

### f. Nature en ville

- Les espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau de pluie



Des « espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau de pluie », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

À l'intérieur des « espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau de pluie », sont autorisées uniquement:

- Les aménagements liés à la persévération de la fonction hydraulique du site

- Les espaces paysagers de grandes résidences



Des « espaces paysagers de grandes résidences », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

#### Rappel :

Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace de plein terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des « espaces paysagers de grandes résidences » sont autorisées uniquement :

- des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- Des aménagement nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air dans la limite de 30 % d'emprise au sol.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la surface des espaces paysagers de grandes résidences doit être reconstituée, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées.

- Les espaces cultivés et jardins partagés



Des « espaces cultivés et jardins partagés », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

#### Rappel :

Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace de plein terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des « espaces cultivés et jardins partagés », sont autorisées uniquement :

- Un local commun dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain.
- les abris de jardin à condition que ce soit des constructions légères dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle cultivée ou par terrain.

## 2. Dispositions graphiques :

### f. Nature en ville

- Les arbres remarquables 

Des arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructure souterrains.

- Les alignements d'arbres à préserver 

Des alignements d'arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.

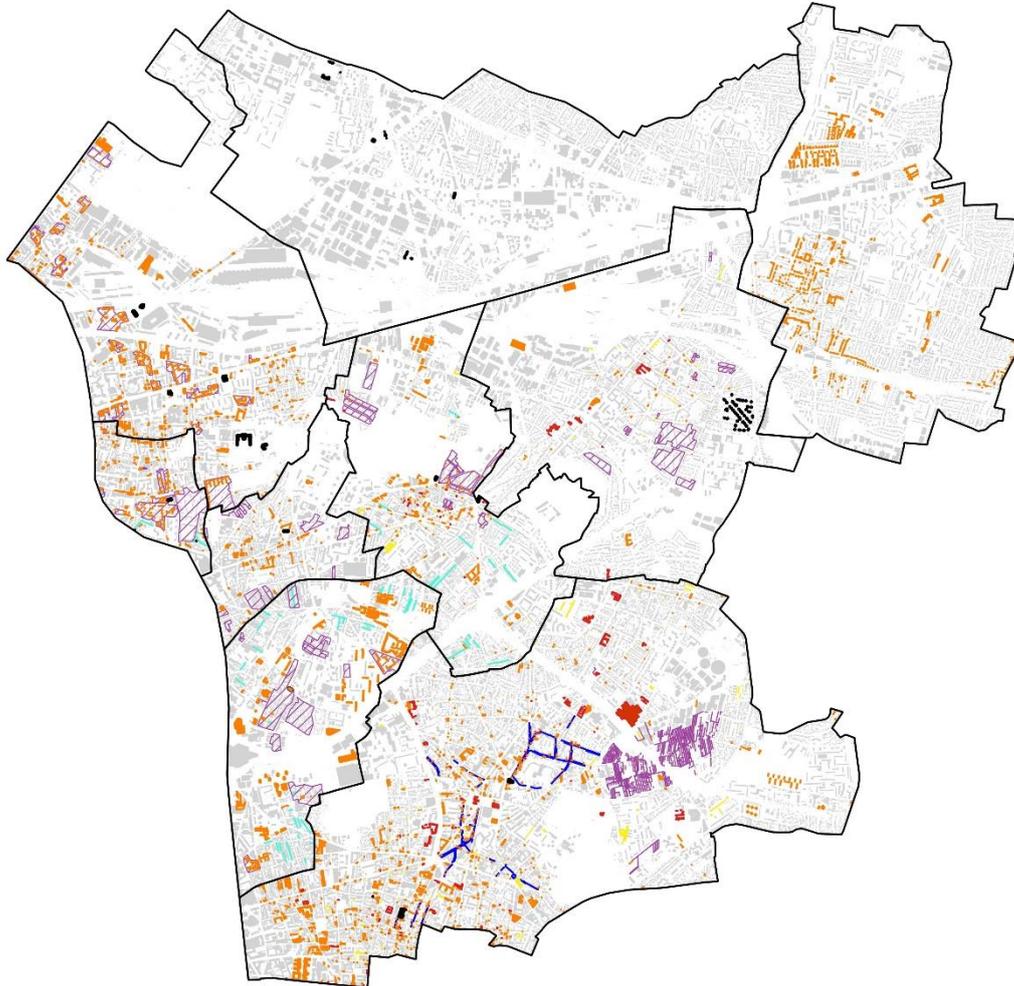
- Les alignements d'arbres à créer 

Au sein des alignements d'arbres à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

## 2. Dispositions graphiques :

### g. Le patrimoine bâti



**Bâti ou ensemble bâti**



Monument historique



Patrimoine emblématique : protection stricte



Patrimoine remarquable : protection forte



Patrimoine représentatif : repérage



**Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable**



**Sentes**



**Linéaires de  
rues anciennes**



**Murs  
(murs à pêches)**

## 2. Dispositions graphiques :

### g. Le patrimoine bâti

#### • Dispositif transversal :

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou en sécurité des constructions pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

#### • Bâti ou ensemble bâti :

Des constructions faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ont été repérées sur le document graphique.

Le patrimoine ponctuel se compose de trois niveaux de protection.

Des règles spécifiques s'appliquent aux éléments de patrimoine classés niveaux 1 et 2. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.

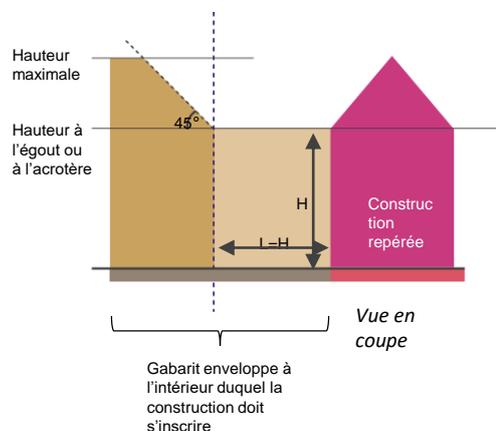
#### 3 niveaux de protection :

1	2	3
<p><b>Patrimoine emblématique</b> <b>Protection stricte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche.</li> <li>Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.</li> <li>L'isolation par l'extérieur est interdite.</li> </ul>	<p><b>Patrimoine remarquable</b> <b>Protection forte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées.</li> <li>L'isolation par l'extérieur est interdite.</li> </ul>	<p><b>Patrimoine représentatif</b> <b>Repérage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de dispositif de protection spécifique.</li> </ul>

#### Disposition applicable aux niveaux de protection 1 et 2 hormis sur la commune de Montreuil :

Lorsque qu'il existe sur le *terrain* ou sur l'un des *terrains* contigus une construction repérée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. La *hauteur* maximale des constructions aux abords de la construction repérée doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe constitué par :

- une horizontale d'une *hauteur* égale à la *hauteur* à l'égout ou à l'acrotère de la construction repérée,
- une verticale à une distance « L » équivalente à la *hauteur* à l'égout ou à l'acrotère de la construction repérée,
- une oblique inclinée à 45°.



## 2. Dispositions graphiques :

### g. Le patrimoine bâti

- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable : 

Des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérés sur le document graphique. Les règles suivantes s'appliquent :

1. Hors secteur de sentes, les constructions doivent être conservées sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
2. En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.
3. Les travaux portant sur les constructions existantes doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies, matériaux.
4. Une construction neuve doit respecter le rapport à l'espace public et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
5. Les espaces paysagers doivent être conservés.

- Sentes : 

Des sentes faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérées sur le document graphique. Les règles suivantes s'appliquent :

- Toute construction dans l'emprise des sentes, passages et villa identifiés au règlement graphique est interdite,
- Dans une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter à condition qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elle soit justifiée pour assurer une meilleure insertion avec les constructions existantes sur le terrain de l'opération ou sur les terrains contiguës,
  - Qu'elle présente une emprise au sol de 60% maximum de la superficie de la bande.
- Limitation de la *hauteur* à 7 mètres dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement.

## 2. Dispositions graphiques :

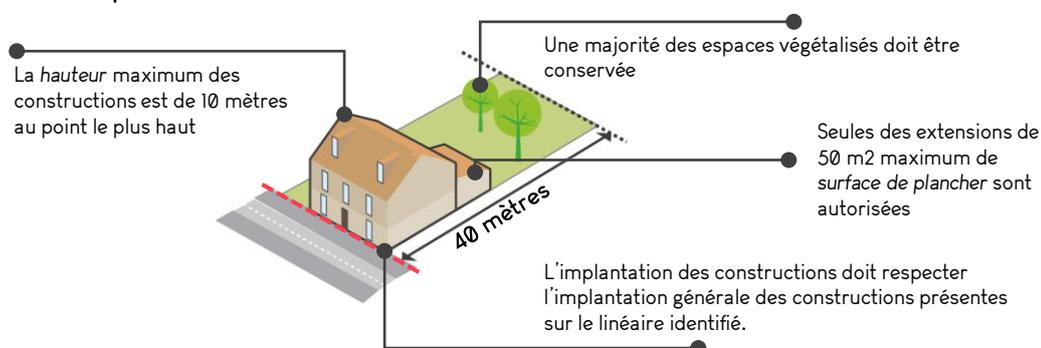
### g. Le patrimoine bâti

- Linéaires de rues anciennes : 

Des règles spécifiques s'appliquent sur les linéaires de rues anciennes identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

La hauteur maximum des constructions sur une profondeur de 40 mètres minimum comptée perpendiculairement à l'alignement de la voie repérée est de 10 mètres au point le plus haut soit l'équivalent d'une construction R+2. Les dispositions spécifiques suivantes concernant la protection des espaces libres s'appliquent :

#### Sur une profondeur de 40 mètres :



Vue 3D isométrique

- Murs à préserver : 

Les murs identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

Dispositif spécifique pour les murs à pêches :

- Leur démolition n'est autorisée que sur 10% du linéaire maximum en zone urbaine et 5% maximum en zone agricole, à l'échelle de chaque projet, à la condition que ce linéaire soit reconstitué au sein du terrain ou en dehors, au sein des linéaires repérés sur le document graphique et sur un linéaire au moins aussi important que celui démolit.
- Des percements pour la création d'accès piétons d'une largeur maximum de 1,5 mètre sont également autorisés.

# IV

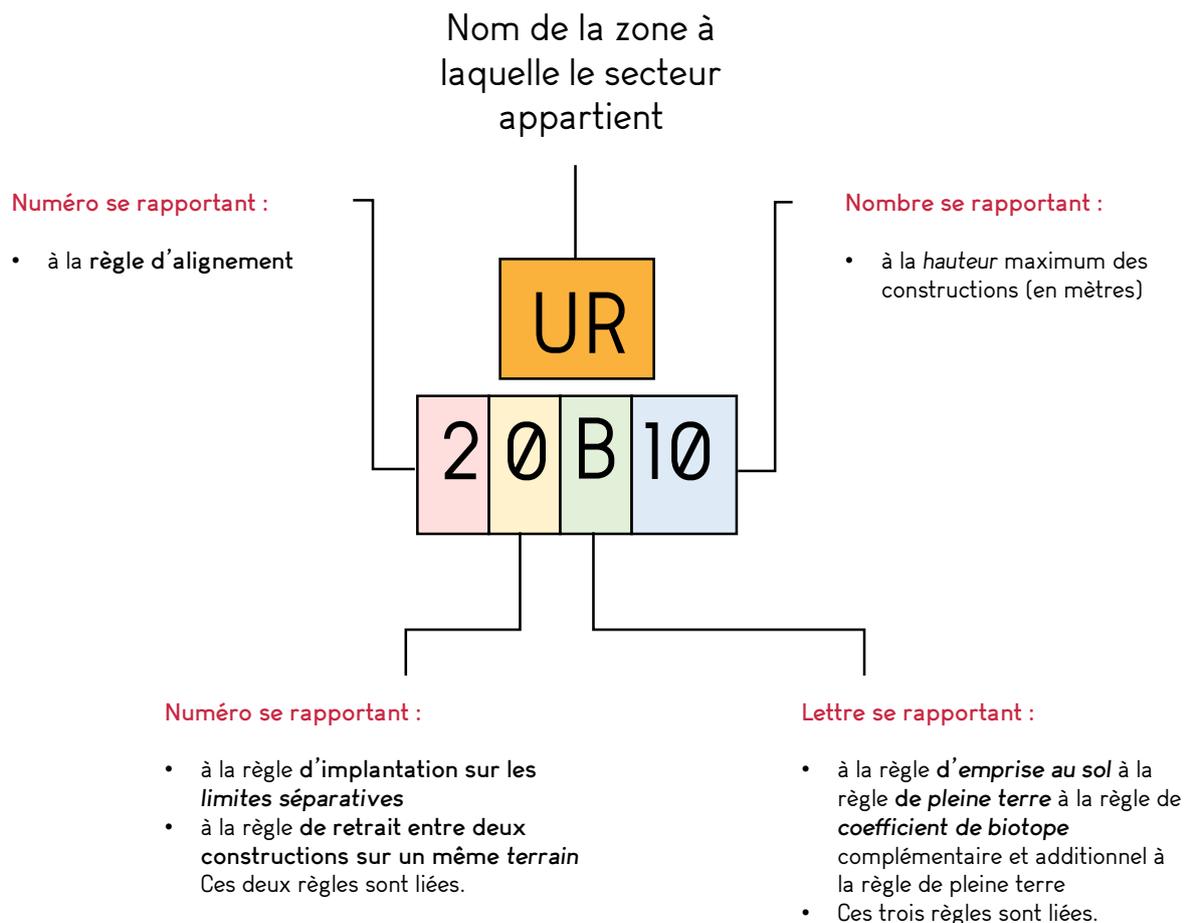
## Dispositions particulières applicables aux zones urbaines



Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

**1. FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU SYSTÈME D'INDICES**

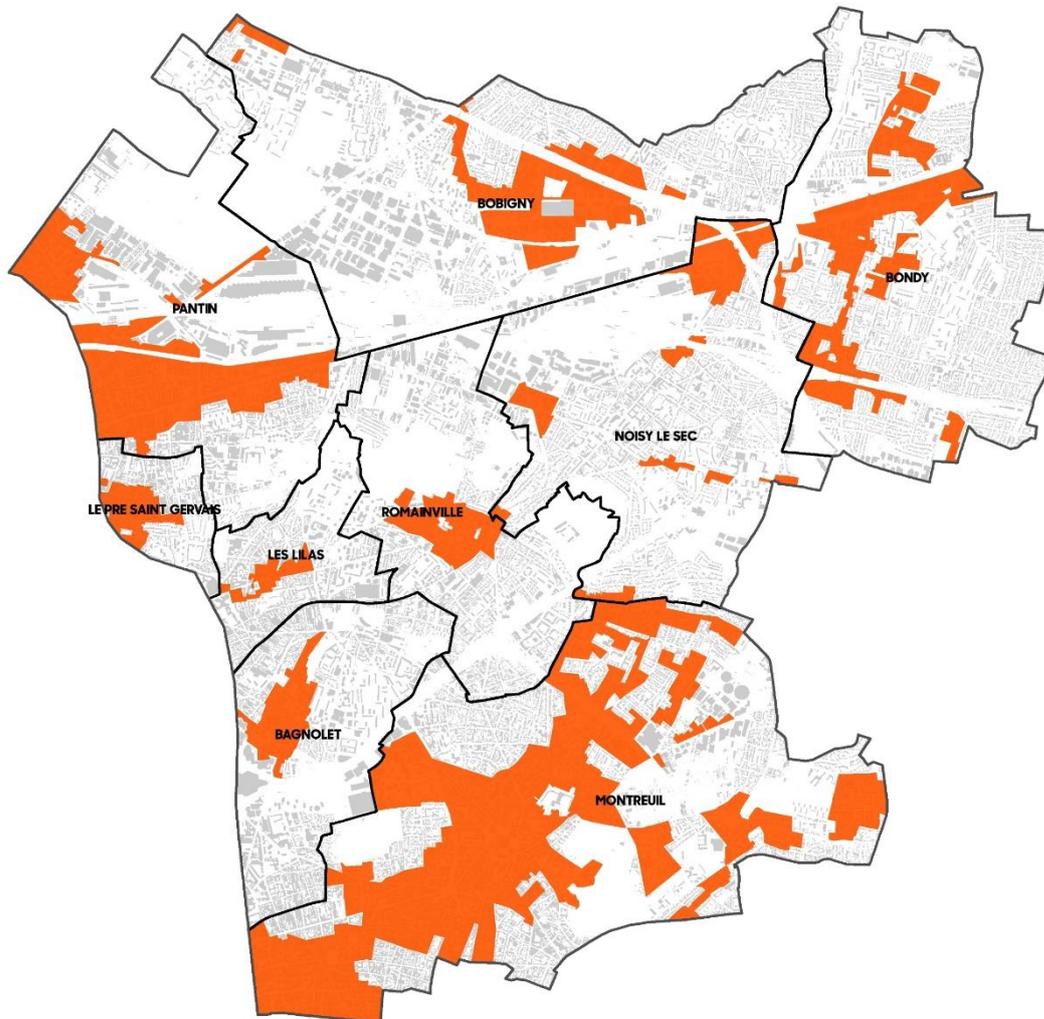
## 1. Fonctionnement général du système d'indices



2. FICHE D'IDENTITÉ PAR ZONE

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UC



**Définition de la zone :** la zone UC regroupe les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer. Elle présente des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs, et accueille une mixité de fonctions (activités, équipements, commerces, logements...).

**Objectifs :**

- Maintien d'une mixité de fonctions
- Confortement des polarités commerciales et/ou d'équipements
- Transition avec les quartiers moins denses à traiter
- Volonté de requalification de certains secteurs dégradés

**Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont le périmètre est identifié sur le plan de zonage.

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UC

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			Au sein des secteurs UC*, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.  L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de la <i>surface de plancher</i> existante.
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.  Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m <sup>2</sup> sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Restauration			
Commerce de gros			Sur le territoire de la commune des Lilas, le commerce de gros est autorisé uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie		Sur le territoire de Romainville	...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UC

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

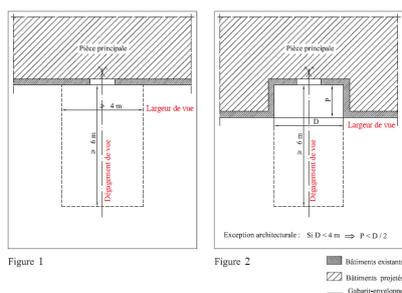
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

#### Dispositions complémentaires sur la commune de Pantin :

##### Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements :

- Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum.
- A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur. Toutefois dans ce cas toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum

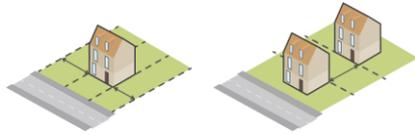
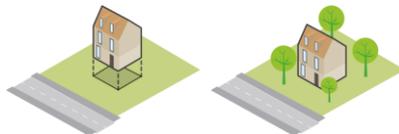
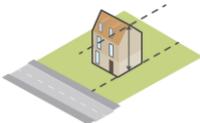
Eclairage des pièces principales



## 2. Fiche d'identité par zone :

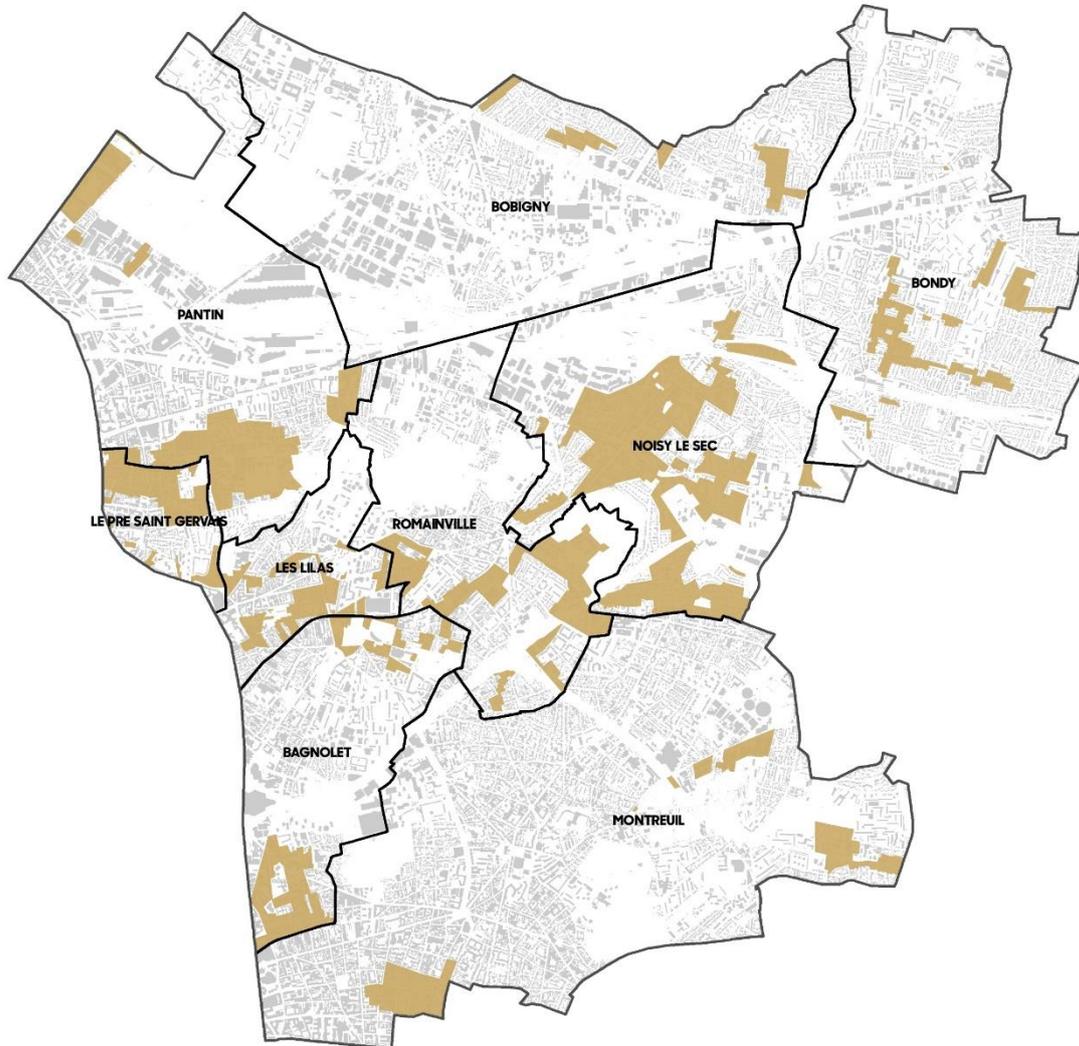
### Zone UC

#### b. Les indices qui s'appliquent à la zone

Article	Indices qui s'appliquent :
 <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>0 1 2 4 5 9</p>
 <p>Implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> et Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même <i>terrain</i></p>	<p>0 1 3 4 8 9</p>
 <p>Emprise au sol des constructions et nature en ville (<i>pleine terre</i> et <i>coefficient de biotope</i>)</p>	<p>A B C E J P Q</p>
 <p>Hauteur des constructions</p>	<p>13 16 19 22 25 28 34 40 b1 b2 b3</p>

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UM



**Définition de la zone :** la zone **UM** correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité.

**Objectifs :**

- Maintien d'une mixité de fonctions
- Densification possible dans le respect de l'environnement urbain
- Transition avec les quartiers moins denses à traiter
- Volonté de requalification de certains secteurs dégradés

**Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont le périmètre est identifié sur le plan de zonage.

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UM

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			<p>Au sein des secteurs UM*, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de la <i>surface de plancher</i> existante.</p> <p>Sur le territoire de la commune de Bobigny, seules les constructions à destination d'habitation ou les divisions de constructions existantes à destination d'habitation comprenant un minimum de 50 % de logements de plus de 40m<sup>2</sup> (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).</p>
Hébergement			

#### Dispositions complémentaires sur la commune de Pantin :

##### Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements :

- Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum.
- A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur. Toutefois dans ce cas toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum

Eclairage des pièces principales

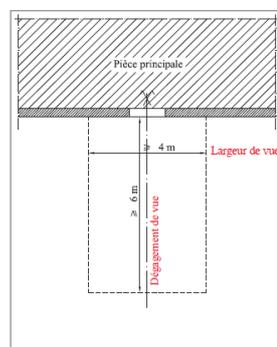


Figure 1

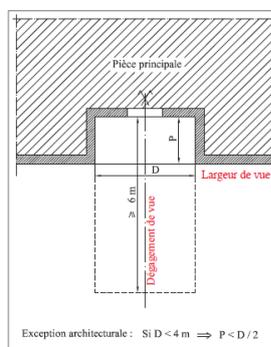


Figure 2

■ Bâtimens existants  
 ▨ Bâtimens projetés  
 — Gabarit-enveloppe

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UM

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<p>...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.</p> <p>Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m<sup>2</sup> sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.</p> <p>Sur le territoire de la commune de Romainville, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que leur <i>surface de plancher</i> n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.</p>
Restauration			Sur la commune de Noisy-le-Sec, la restauration est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			

**Sur la commune des Lilas**, en dehors des linéaires où le commerce est autorisé, à protéger ou à créer, les constructions à destination de d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées qu'à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UM

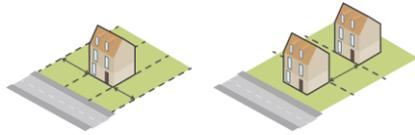
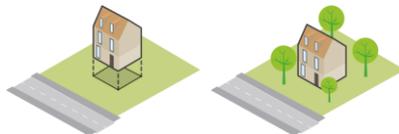
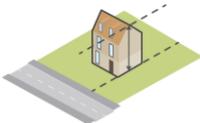
#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie		Sur la commune de Romainville	...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

## 2. Fiche d'identité par zone :

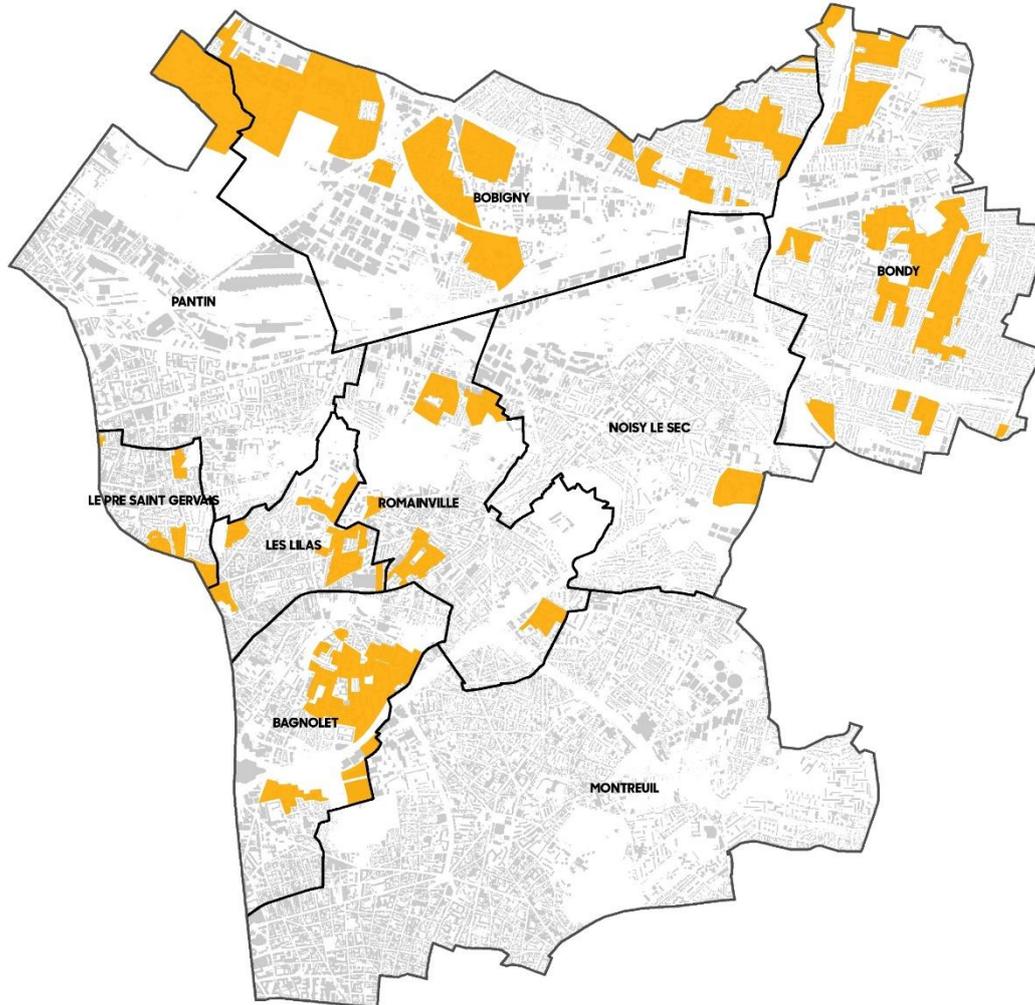
### Zone UM

#### b. Les indices qui s'appliquent à la zone

Article	Indices qui s'appliquent :
 <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>1 2 3 5 7 9</p>
 <p>Implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> et Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même <i>terrain</i></p>	<p>0 1 3 4 7 8 9</p>
 <p>Emprise au sol des constructions et nature en ville (<i>pleine terre</i> et <i>coefficient de biotope</i>)</p>	<p>A B C D E J K L P Q</p>
 <p>Hauteur des constructions</p>	<p>13 16 19 22 25 28 31 34 37 b4 b5 b6 b7 b8</p>

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UR



**Définition de la zone :** la zone UR délimite les secteur d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif. La fonction résidentielle y est dominante.

**Objectifs :**

- Volonté de réalisation des opérations de renouvellement urbain
- Développement de la mixité sociale
- Renforcement du caractère végétal et paysager

**Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont le périmètre est identifié sur le plan de zonage.

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UR

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			Sur le territoire de la commune de Bobigny, seules les constructions à destination d'habitation ou les divisions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à destination d'habitation comprenant un minimum de 50 % de logements de plus de 40m <sup>2</sup> (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.  Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m <sup>2</sup> sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UR

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie		Sur le territoire de Romainville et de Bobigny	...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sur la commune des Lilas, en dehors des linéaires où le commerce est autorisé, à protéger ou à créer, les constructions à destination de d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées qu'à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UR

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

##### Dispositions complémentaires sur la commune de Pantin :

##### Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements :

- Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum.
- A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur. Toutefois dans ce cas toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum

Eclairage des pièces principales

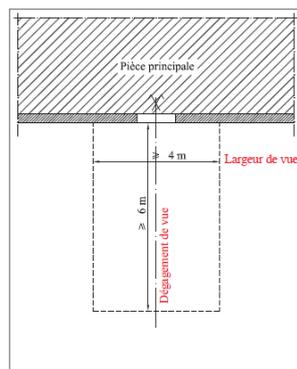


Figure 1

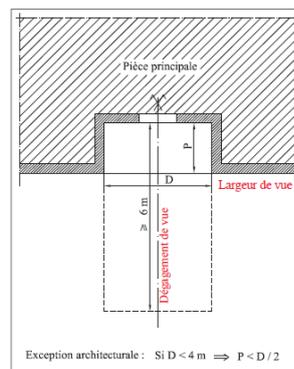


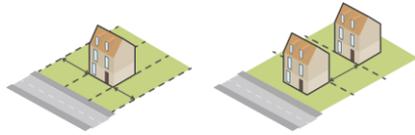
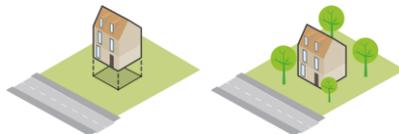
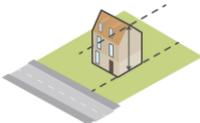
Figure 2

■ Bâtiments existants  
 ▨ Bâtiments projetés  
 — Gabarit-enveloppe

## 2. Fiche d'identité par zone :

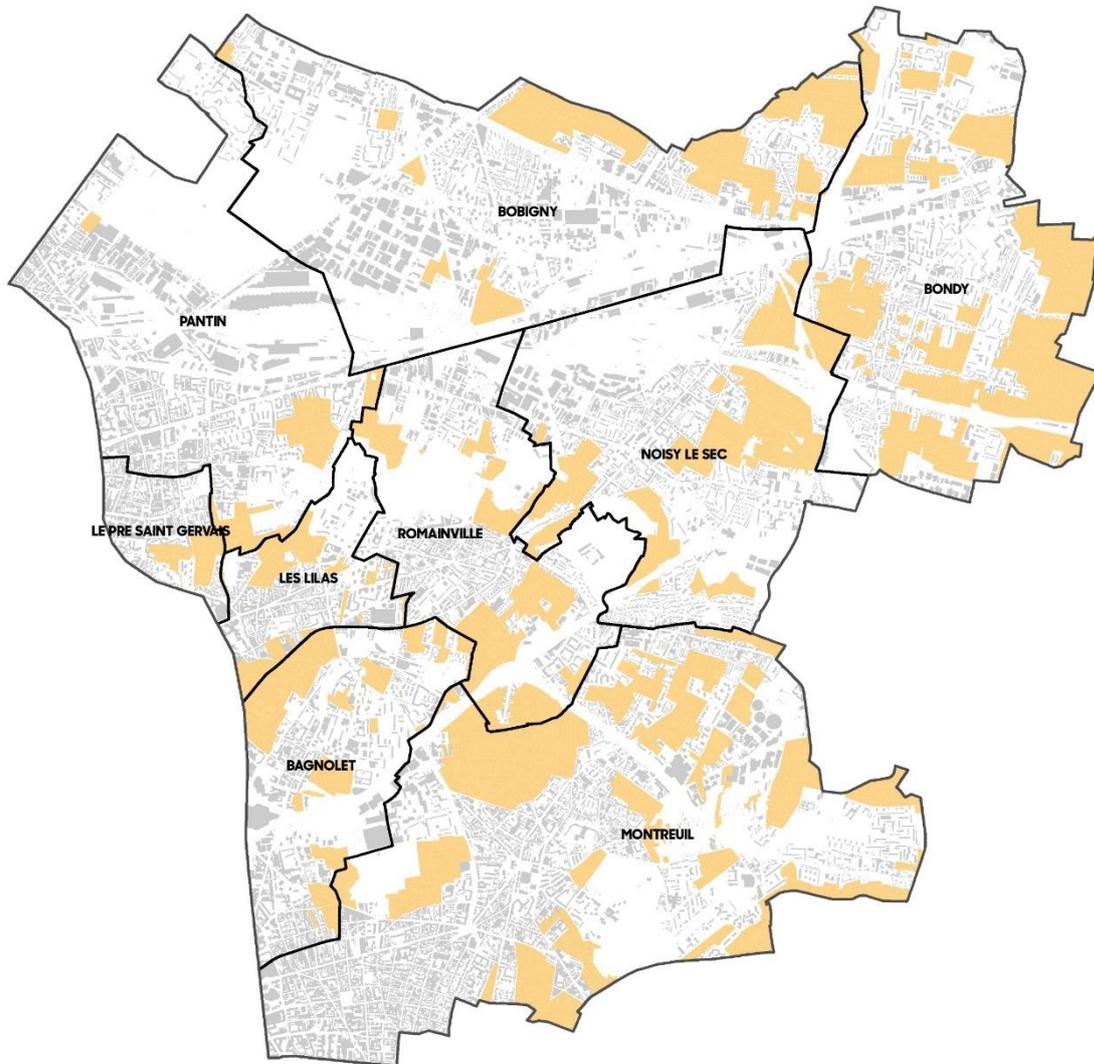
### Zone UR

#### b. Les indices qui s'appliquent à la zone

Article	Indices qui s'appliquent :
 <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>1 3 5 7 9</p>
 <p>Implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> et Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même <i>terrain</i></p>	<p>0 1 3 7 8</p>
 <p>Emprise au sol des constructions et nature en ville (<i>pleine terre</i> et <i>coefficient de biotope</i>)</p>	<p>A B C D E F I J L</p>
 <p>Hauteur des constructions</p>	<p>10 13 16 19 22 25 28 34 ex</p>

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UH



**Définition de la zone :** la zone **UH** comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire.

**Objectifs :**

- Préservation des formes urbaines actuelles
- réservation des espaces de jardins constitutifs de la trame verte du territoire
- Volonté d'autorisation d'évolutions ne remettant pas en cause les caractéristiques urbaines de la zone

**Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont le périmètre est identifié sur le plan de zonage.

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UH

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			A Bondy, dans la limite d'une construction à destination de logement par <i>terrain</i> .
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			...dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .  ...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.  Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m <sup>2</sup> sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Restauration	Sur le territoire de Montreuil		
Commerce de gros	Sur le territoire de Montreuil		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique	Sur le territoire de Montreuil		
Cinéma	Sur le territoire de Montreuil		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	Sur le territoire de Montreuil		
Entrepôt	Sur le territoire de Montreuil		
Bureau			...dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
Centre de congrès et d'exposition	Sur le territoire de Montreuil		

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UH

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public	Sur le territoire de Montreuil		...sur le territoire de Romainville, de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

N'est autorisée la construction que d'une seule annexe par *terrain* ou par lot.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même *terrain*, d'un ou plusieurs bâtiments dont le *terrain d'assiette* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### Dispositions complémentaires sur la commune de Pantin :

##### Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements :

- Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum.
- A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur. Toutefois dans ce cas toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UH

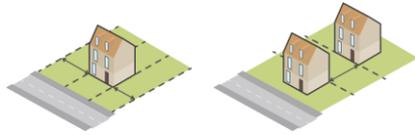
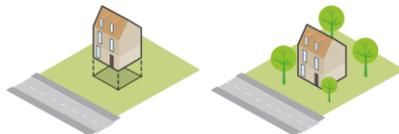
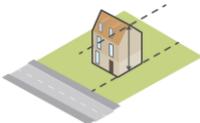
##### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

**Sur la commune des Lilas**, en dehors des linéaires où le commerce est autorisé, à protéger ou à créer, les constructions à destination de d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées qu'à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

## 2. Fiche d'identité par zone :

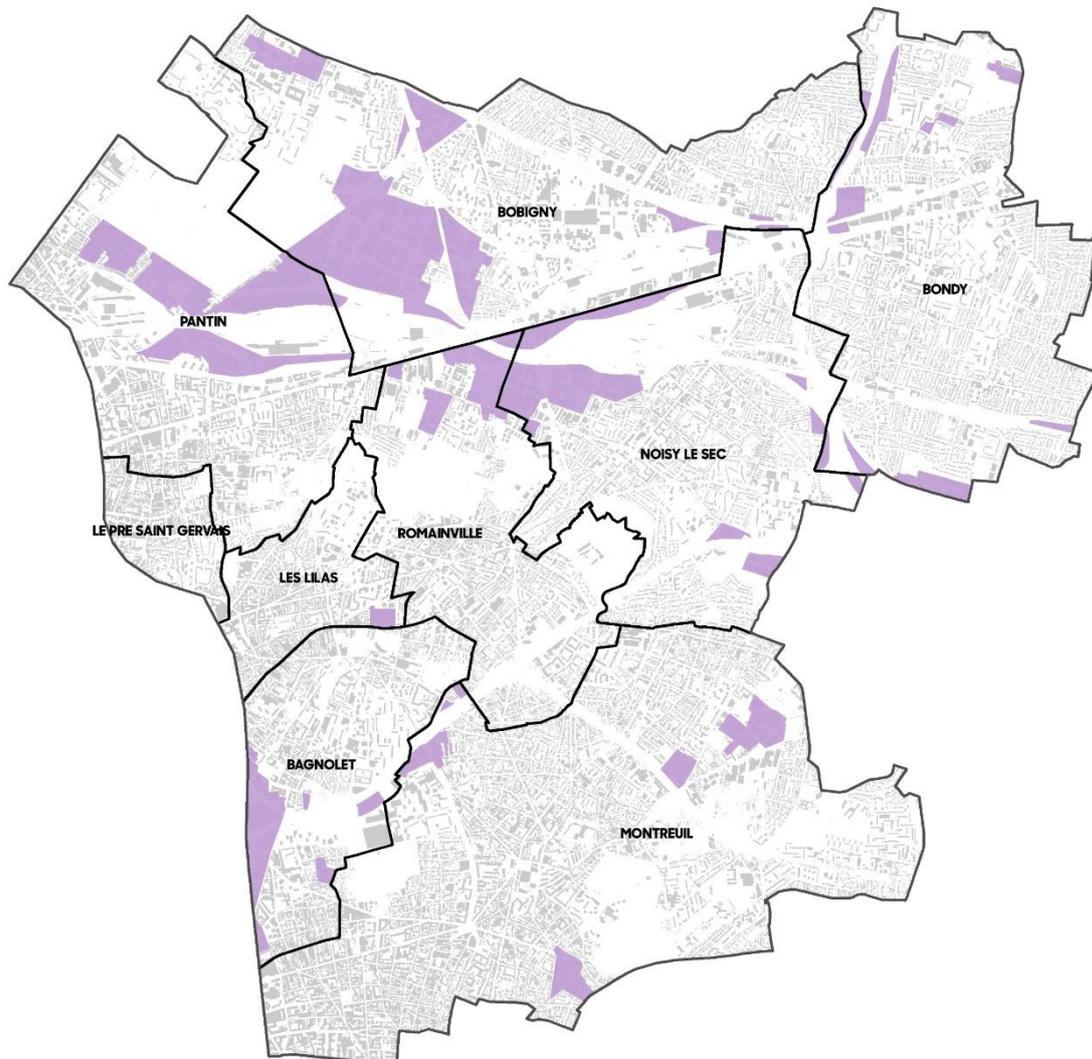
### Zone UH

#### b. Les indices qui s'appliquent à la zone

Article	Indices qui s'appliquent :
 <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>2 3 6 7 8 9</p>
 <p>Implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> et Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même <i>terrain</i></p>	<p>0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</p>
 <p>Emprise au sol des constructions et nature en ville (<i>pleine terre</i> et <i>coefficient de biotope</i>)</p>	<p>C D E F G M N</p>
 <p>Hauteur des constructions</p>	<p>7 10</p>

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UA



**Définition de la zone :** la zone UA encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Au sein de ces zones, les constructions à destination de logement sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites et de l'extension limitée de logements existants à la date d'approbation du présent règlement.

Objectifs :

- Maintien d'une activité économique diversifiée sur le territoire
- Réponse aux besoins des activités existantes ou à venir
- Qualification et amélioration de l'attractivité de ces zones

**Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont le périmètre est identifié sur le plan de zonage.

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UA

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			...dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.  Les extensions et surélévations des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Bobigny, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique, hors constructions développant plus de 500 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .  Sur le territoire de Noisy-le-Sec, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées sous réserve de présenter une <i>surface de plancher</i> minimum de 150m <sup>2</sup> .
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique		Sur le territoire de Noisy-le-Sec	
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Entrepôt		Sur le territoire de Bagnolet	Sur les territoires des communes de Bobigny et de Noisy-le-Sec, les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone, et de ne pas constituer une emprise de plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments sur le <i>terrain</i> .
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UA

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

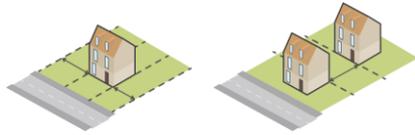
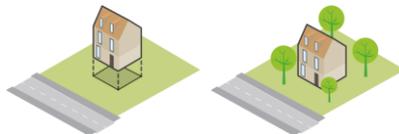
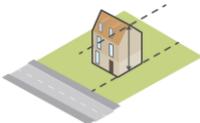
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

**Sur la commune des Lilas**, en dehors des linéaires où le commerce est autorisé, à protéger ou à créer, les constructions à destination de d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées qu'à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

## 2. Fiche d'identité par zone :

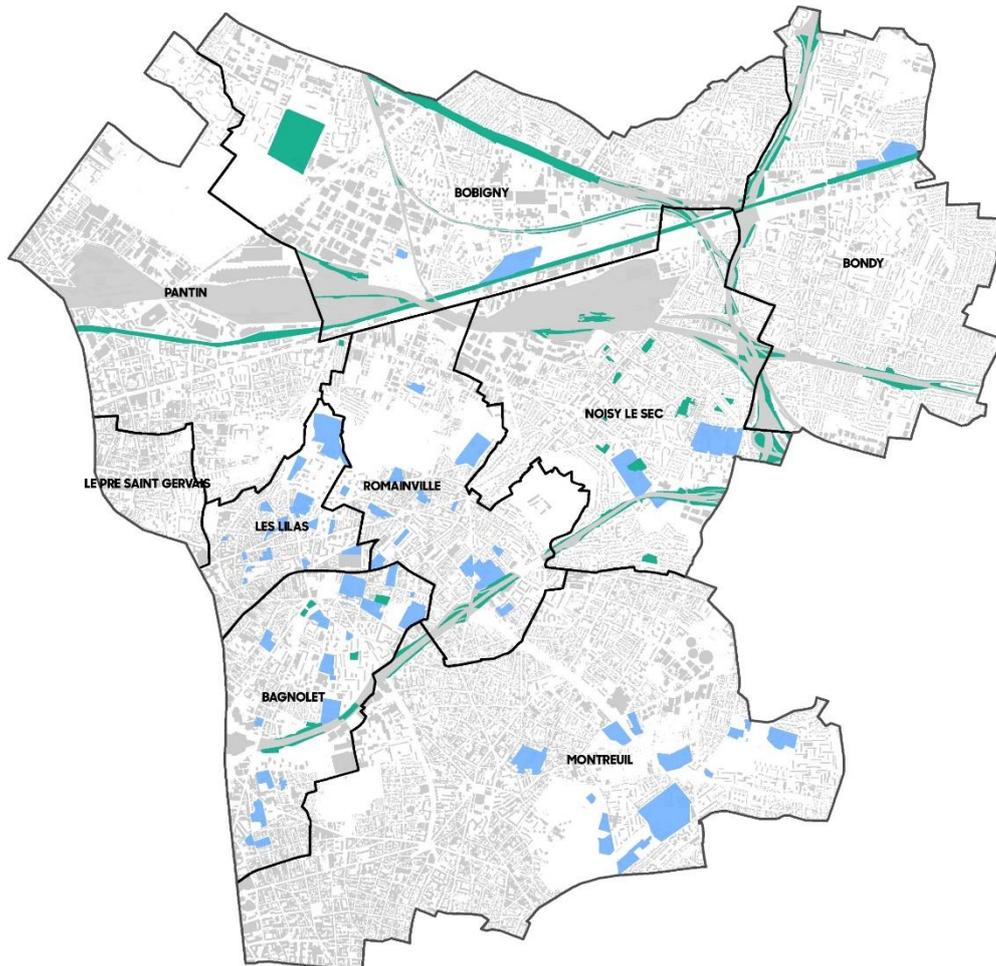
### Zone UA

#### b. Les indices qui s'appliquent à la zone

Article	Indices qui s'appliquent :
 <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>0 1 3 8 9</p>
 <p>Implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> et Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même <i>terrain</i></p>	<p>0 1 3 4 6 7</p>
 <p>Emprise au sol des constructions et nature en ville (<i>pleine terre</i> et <i>coefficient de biotope</i>)</p>	<p>A B</p>
 <p>Hauteur des constructions</p>	<p>13 16 19 22 25 28 34 nr</p>

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UE



**Définition de la zone :** la zone UE regroupe les grandes emprises d'équipements du territoire, ainsi que les emprises d'infrastructures majeures (autoroute, voie ferrée, etc.).

Elle comprend de plus :

- un sous-secteur **UEv** qui concerne des espaces verts inscrits au sein du tissu urbain. La zone UEv intègre également l'emprise du Canal de l'Ourcq, les ports et les abords enherbés et boisés des grandes infrastructures de transport.
- Un sous secteur **UEh** qui concerne les équipements hospitaliers et de santé.
- Un sous secteur **UEi** qui concerne les emprises des grandes infrastructures routières et ferroviaires

**Objectifs :**

- Développement des équipements publics
- Identification et préservation d'espaces verts ou récréatifs publics existants ou à créer au sein de l'espace urbain

**Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont le périmètre est identifié sur le plan de zonage.

## IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 2. Fiche d'identité par zone :

#### Zone UE

#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement		UEv, UEi et UEh	...dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement		UEv, UEi et UEh et sur la commune de Montreuil	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration	sur la commune de Montreuil		
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		UEh et UEi	En UEv dès lors qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Entrepôt		UEh et UEi	En UEv dès lors qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Bureau		UEh et UEi	En UEv dès lors qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Centre de congrès et d'exposition		UEv, UEh et UEi	

**Sur la commune des Lilas**, en dehors des linéaires où le commerce est autorisé, à protéger ou à créer, les constructions à destination de d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées qu'à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UE

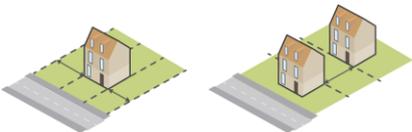
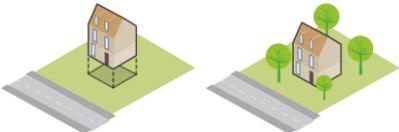
#### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			En UEv dès lors qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			En UEv dès lors qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		UEv	
Salles d'art et de spectacles		UEv	
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public	Sur le territoire de Bobigny et de Montreuil		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

## 2. Fiche d'identité par zone :

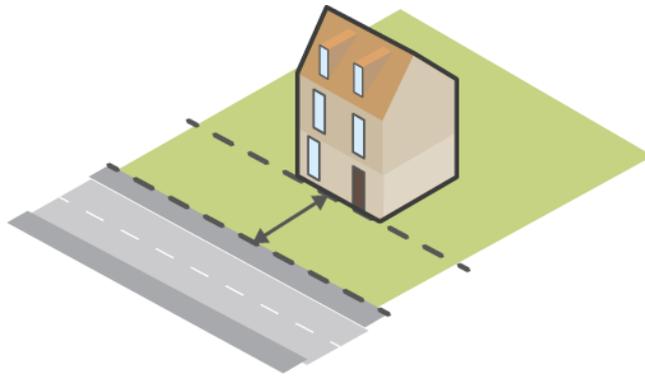
### Zone UE

#### b. Les indices qui s'appliquent à la zone

Article	Indices qui s'appliquent :
 <p data-bbox="199 748 858 831">Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<div data-bbox="986 680 1027 752" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">9</div>
 <p data-bbox="220 1086 863 1267">Implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> et Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même <i>terrain</i></p>	<div data-bbox="1002 1095 1043 1167" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1</div>
 <p data-bbox="209 1552 794 1635"><i>Emprise au sol</i> des constructions et nature en ville (<i>pleine terre</i> et <i>coefficient de biotope</i>)</p>	<div data-bbox="1002 1476 1043 1547" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">A</div> <div data-bbox="1062 1476 1104 1547" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 10px;">F</div>
 <p data-bbox="209 1895 517 1921"><i>Hauteur</i> des constructions</p>	<div data-bbox="1011 1800 1075 1872" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">nr</div>

3. FICHES D'INDICES

## 3. Fiche d'indices :



### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



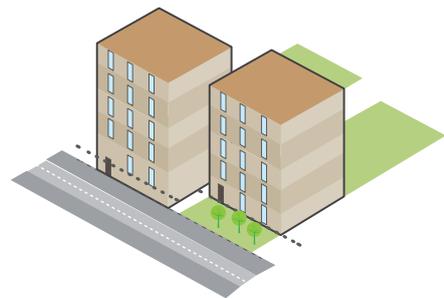
#### Dispositions transversales :

- Une implantation différente de celle autorisée est autorisée pour les extensions et surélévation de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante*.
- Des implantation particulières peuvent être inscrites au document graphique. Se référer à la partie III-2 *dispositions graphiques* du présent règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** hormis pour les autres équipements recevant du public.
- Pour les saillies sur le domaine public, se référer au règlement de voirie applicable sur la commune.

#### Dispositions en zones UC, UM et UR :

En cas de rez-de-chaussée à destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

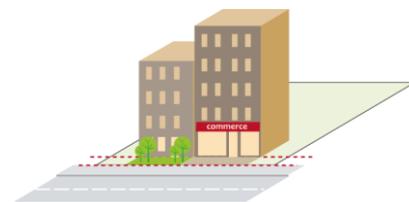
- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à destination de logement (hors halls et accès) implantés à l'*alignement* doit être situé à une *hauteur* de 1 mètre minimum au dessus du niveau du trottoir.
- Soit les rez-de-chaussée à destination de logement et la *façade* ou *partie de façade* située au dessus s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'*alignement*.



Vue 3D isométrique

#### Dispositions en zones UC et UM :

- En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3D isométrique

- L'implantation des constructions doit éviter la création de *recoins* sur le linéaire de façade.



Vue 3D isométrique

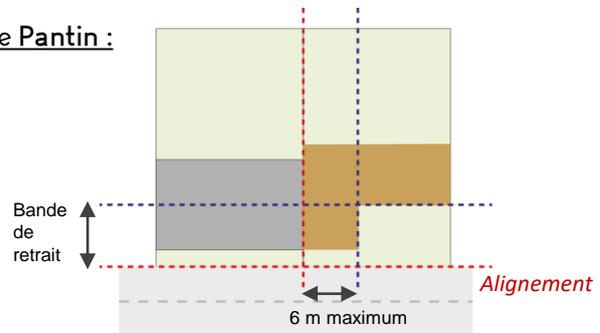
## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



#### Dispositions en zones UC et UM sur la commune de Pantin :

- Lorsqu'il existe sur la *limite séparative* une *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement, la construction projetée peut être réalisée à l'intérieur de la bande de retrait par rapport à la voie (si elle est imposée), à condition de s'inscrire dans les héberges de la *construction existante* sur un linéaire de 6 mètres maximum mesurée perpendiculairement à la *limite séparative*.



Vue en plan

#### Dispositions en zone UA sur la commune de Bobigny :

Sur les linéaires repérés sur le document graphique où le commerce et les activités de services sont autorisés en rez-de-chaussée sur rue, les constructions doivent être implantées à l'*alignement* ou en recul de **6 mètres minimum**.

#### Dispositions en zone UC, UM et UR sur la commune de Bobigny :

- En zone **UC** les constructions implantés à l'alignement pourront observer un **retrait à partir du niveau R+2**.
- En zones **UR et UM** les constructions implantés à l'alignement pourront observer un **retrait à partir du niveau R+1**.

#### Dispositions en zone UC et UM sur les communes des Lilas, de Noisy-le-Sec et en UC, UM, UR et UH sur la commune de Pantin :

##### **Pans coupés :**

- En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé* bâti toute hauteur ou non bâti. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.

Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement en cas d'accroche à une construction existante sur un terrain voisin.

## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<p>Les constructions doivent être implantées à l'<i>alignement</i>.</p> <p>Des retraits ponctuels sont toutefois autorisés pour des questions architecturale, d'accroche à des constructions existantes ou des attiques.</p> <p><b><u>Dispositions particulières pour la commune de Pantin :</u></b></p> <p>Une implantation autre qu'à l'alignement d'une voie publique ou qu'en limite de voie privée ou d'emprise publique est admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsqu'il existe un immeuble contigu, y compris un bâtiment répertorié comme remarquable, dont l'implantation est en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou en retrait d'une limite de voie privée ou d'emprise publique, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres.</li> <li>• Pour des raisons d'insertions urbaines et architecturales :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'implantation de la construction peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique à partir de R+1, ce retrait devant être compris dans la verticale H. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de ce retrait.</li> <li>▪ lorsque la construction à édifier présente une longueur de façade supérieure ou égale à 100 mètres et que cette même construction dispose d'une SP au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux, l'implantation peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie ou d'emprise publique sur 50 % maximum à condition que la construction à édifier se raccorde au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres, qu'il ne soit pas créé de pignons aveugles et que l'alignement sur rue soit strictement respecté à RDC. Ce retrait de 50 % prend obligatoirement effet à l'angle de 2 voies</li> </ul> </li> <li>• Lorsque la voie publique, privée ou emprise publique possède une largeur inférieure ou égale à 6 mètres, l'implantation peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie ou d'emprise publique sur 70% au maximum.</li> <li>• Pour des raisons d'insertions urbaines et architecturales, les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dans une limite de 0,80 mètre pour les marquises;</li> <li>▪ dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel pour les motifs architectoniques;</li> <li>▪ dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les balcons;</li> <li>▪ à partir d'une hauteur de R+1 depuis le terrain naturel pour les loggias;</li> <li>▪ dans une limite de 0,60 mètre à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.</li> </ul> </li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<p><b><u>Dispositions particulières pour la commune de Pantin :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour des raisons d'insertions urbaines et architecturales et lorsque la construction dispose d'une SP au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux, les saillies sont autorisées à partir d'une hauteur de 4 mètres depuis le terrain naturel et à condition qu'elles s'inscrivent dans le bâti, qu'elles soient intégralement en porte à faux, sans aucune structure porteuse ou de soutien, qu'elles surplombent exclusivement une voie ou une emprise publique non ouverte à la circulation générale, qu'elles ne génèrent aucun trouble pour la sécurité publique ou la circulation et qu'elles participent à la qualité d'usage des espaces publics qu'elles surplombent et qu'elles jouxtent.</li> <li>• Dans une bande principale de 35 mètres figurant au document graphique, les constructions peuvent présenter un retrait par rapport à l'<i>alignement</i> actuel ou futur à partir de 8 mètres de hauteur à condition que ce retrait soit de 2 mètres minimum.</li> <li>• Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres. Toutefois, pour le cas des constructions à édifier au droit des emprises publiques qui accueillent des équipements publics et situées sur le territoire des communes limitrophes, ces constructions pourront s'édifier en limite d'emprise sans possibilité de création de vues.</li> <li>• Les constructions à édifier au droit des <i>emprises publiques</i> accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.</li> <li>• Les futures constructions implantées le long des linéaires représentés au document graphique pourront s'implanter à l'alignement des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics.</li> <li>• Les constructions implantées au sein de l'emprise graphique verte figurée au document graphique peuvent s'implanter en retrait maximal de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ou d'emprises publiques.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



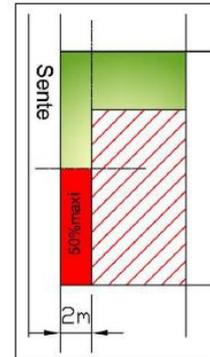
Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
1	<p>Les constructions doivent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en recul avec une distance minimum de 2 mètres.</p> <p><b><u>Dispositions complémentaires pour la commune de Pantin :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées pour :</li> <li>• Les marquises dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres ;</li> <li>• Les motifs architectoniques, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres ;</li> <li>• Les balcons et oriels, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres. Pour le cas des constructions situées partiellement à l'alignement actuel ou futur de la voie publique, soit en limite de voie privée ou d'emprise publique et dans l'hypothèse où la partie implantée à l'alignement représente a minima 15% de l'ensemble des façades du bâtiment, le reste de la construction peut s'implanter en retrait sans limitation.</li> </ul>
2	<p>Les constructions doivent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en recul avec une distance minimum de 3 mètres.</p>
3	<p>Les constructions doivent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en recul avec une distance minimum de 4 mètres.</p> <p><b><u>Disposition complémentaire pour la commune des Lilas en zone UH :</u></b></p> <p>Les constructions s'implantent dans une bande de 15 mètres de profondeur, calculée à partir de l'<i>alignement</i>.</p> <p>Au-delà de la bande de 15 mètres, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les surélévations et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, dans le respect des autres articles du règlement ;</li> <li>• les constructions annexes à l'habitation (de type abri de jardin) et d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres,</li> </ul>
4	<p>Les constructions doivent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en recul avec une distance maximum de 2 mètres.</p>
5	<p>Les constructions doivent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre et une distance maximum de 5 mètres.</p>

## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
6	<p>Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 2 mètres.</p> <p>Toutefois, une implantation différente est possible à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qu'elle soit justifiée pour assurer une meilleure insertion avec les constructions existantes sur le <i>terrain</i> de l'opération ou sur les <i>terrains</i> contigus</li> <li>• Qu'elle ne représente pas plus de 50% maximum de la surface au sol de la marge de recul depuis l'<i>alignement</i> ou la limite d'emprise des voies de moins de 6 mètres de large.</li> </ul> <p>Les constructions doivent être implantées dans une <i>bande principale</i> de 15 mètres de profondeur.            Dans la <i>bande secondaire</i>, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les surélévations et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement</li> <li>• Les <i>constructions annexes</i></li> </ul>
7	<p>Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 3 mètres.</p> <p><b><u>Disposition particulière pour la commune de Bobigny en zone UA :</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 6 mètres.</p> <p><b><u>Disposition particulière pour la commune de Pantin en zone UM :</u></b></p> <p>Une implantation autre qu'en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :</p> <p>Si la parcelle est concernée par un <b>linéaire commercial à protéger ou à créer</b> défini sur le document graphique, <i>la façade ou partie de façade</i> de la construction projetée doit s'implanter à l'alignement.</p> <p>Si la parcelle est concernée par un <b>linéaire ou le commerce et les activités de services sont autorisées en rez-de-chaussée</b> défini sur le document graphique, et si le RDC est occupé entièrement par de l'artisanat et du commerce de détail, hors les espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du RDC, le RDC de la construction projetée peut s'implanter à l'alignement et, à partir de R+1, la construction projetée devra présenter un recul de 3 mètres par rapport à ce même alignement. Dans ce cas, la toiture du rez-de-chaussée à l'alignement devra être végétalisée.</p> <p>Construction implantée à l'angle de deux voies publiques : la construction peut s'implanter à l'alignement des voies publiques sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'angle formé par les deux voies si ce dernier est inférieur à 90°.</p>



Vue en plan

## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
7	<p>Lorsque la largeur de la parcelle au droit de l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie privée ou d'emprise publique est inférieure ou égale à 18 mètres et/ou d'une profondeur inférieure ou égale à 21 mètres :</p> <p>La construction doit s'implanter à l'alignement de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique.</p> <p>Saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les marquises dans une limite de 0,80 mètre;</li> <li>• les motifs architectoniques, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres;</li> <li>• les balcons dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres;</li> <li>• les loggias sont autorisées sans prescriptions particulières;</li> <li>• dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.</li> </ul> <p>Saillies en surplomb du retrait de 3 mètres :</p> <p>Les saillies en surplomb du retrait de 3 mètres sont autorisées dans la limite de 1,50 mètre de profondeur à compter dudit retrait et à partir du 3ème niveau (R+2) pour la réalisation de balcons.</p> <p>Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 mètres.</p> <p>Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.</p> <p>La construction mitoyenne à un bâtiment répertorié comme remarquable doit s'implanter, sur toute la longueur de sa façade, à l'alignement de la façade du bâtiment remarquable.</p> <p>Lorsqu'il existe un immeuble contigu dont l'implantation est situé à l'alignement ou jusqu'à 3 mètres de retrait, d'une voie publique ou en limite d'implantation d'une voie privée ou d'une emprise publique par rapport à l'implantation définie au présent indice, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade maximum de 4 mètres. Le mur permettant le raccordement entre la façade à l'alignement (ou en limite de voie privée ou d'emprise publique) et la façade en retrait doit comporter des baies.</p> <p>Dans le cas où les constructions à édifier sont construites sur la <i>bande principale</i> générée par la création de la nouvelle voie publique, elles doivent être implantées en retrait de 4 mètres en tout point de l'alignement de cette voie publique.</p>
8	<p>Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 5 mètres.</p> <p>Cependant, lorsque la profondeur du <i>terrain</i> est inférieure à 15 m, un recul de 2 mètres seulement par rapport à l'alignement, sera admis.</p>

## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
9	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Règles particulières en zones UC et UM :</b></p> <p>L'implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'<i>alignement</i>, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'<i>alignement</i>.</li> <li>• Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en recul, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en recul.</li> <li>• Dans le cas où les constructions voisines sont implantées sans homogénéité par rapport à la voie, toute nouvelle construction devra privilégier une implantation en harmonie avec les implantations existantes.</li> </ul> <p>Cette règle ne s'applique pas si la construction voisine est une construction annexe à la construction principale.</p>



Vue 3D isométrique

## 3. Fiche d'indices :

### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Nom  
De  
l'indice

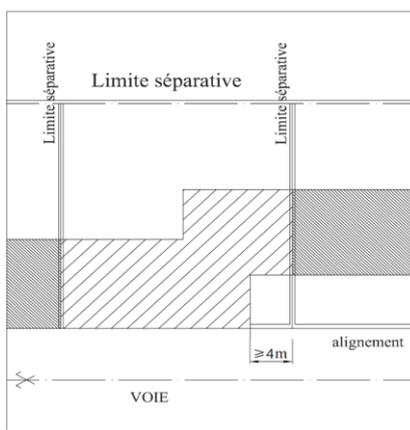
Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :

9

#### Dispositions particulières sur la commune de Pantin en UH :

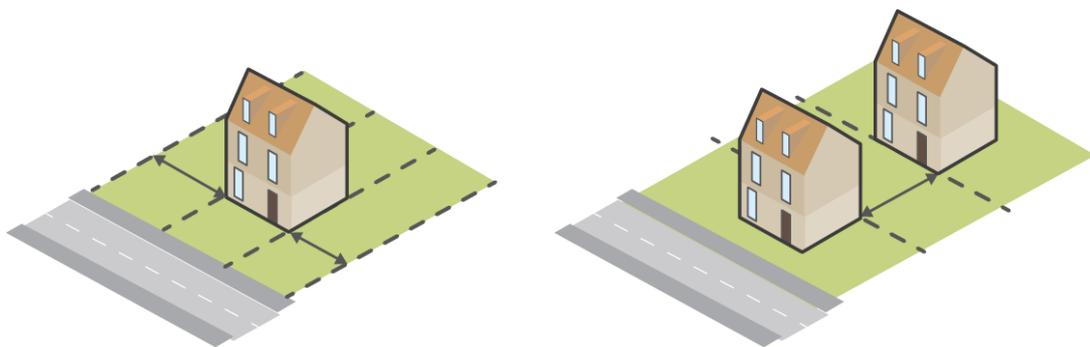
Lorsqu'il existe un immeuble contigu dont l'implantation est à l'alignement d'une voie publique ou en limite d'implantation d'une voie privée ou d'une emprise publique, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres.

Lorsqu'il existe un immeuble contigu dont l'implantation est en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou en retrait de la limite de la voie privée ou de l'emprise publique, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres



#### **Cas d'une construction à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics ou des parcs et jardins publics :**

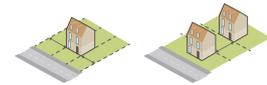
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 mètres.
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.



b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

## 3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



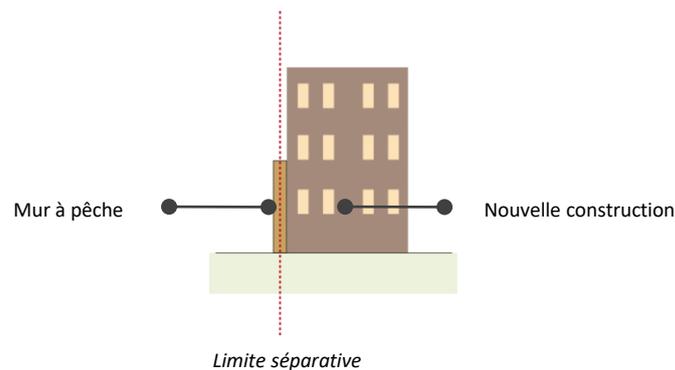
### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

#### Rappel :

- En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

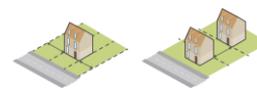
#### Dispositions transversales :

- **Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante*.
- Les surélévations **constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement** sont admises dans le prolongement de l'existant et dans la limite d'un niveau. Ce dispositif s'applique si la surélévation n'entraîne pas de création de vue nouvelles et ne s'applique pas par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain* lorsque le *retrait* est obligatoire
- Les ouvertures générant des vues sont interdites en limite séparative.
- **L'implantation des constructions annexes est libre.**
- Il n'est pas fixé de règle pour les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** hormis pour les autres équipements recevant du public.
- Les constructions implantées contre un mur à pêche protégé au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme peuvent s'implanter contre ce mur :



## 3. Fiche d'indices :

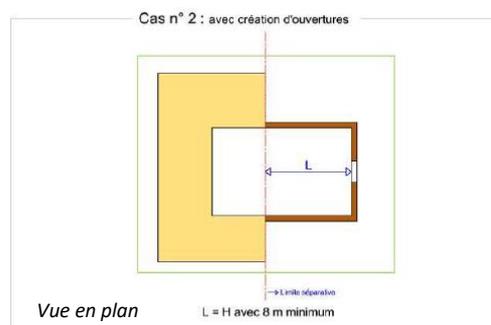
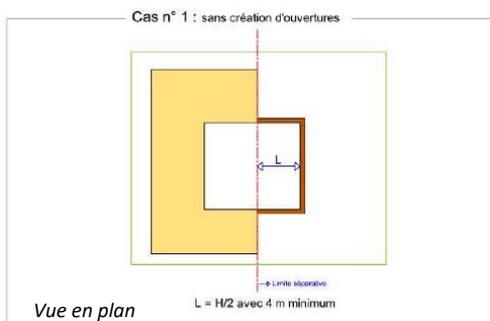
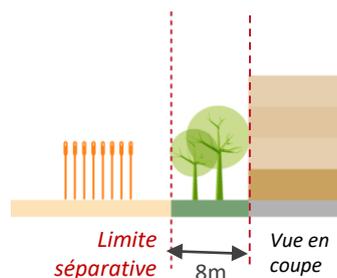
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

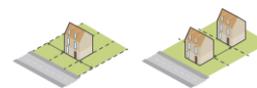
#### Dispositions en zones UA, UC et UM :

- Si la **limite séparative** constitue une limite entre la zone UA, UC ou UM et la zone N ou A, les constructions s'implantent en retrait de 8 mètres minimum par rapport à cette limite. Les annexes sont autorisées dans la bande de retrait.
- **Hormis sur la commune de Montreuil, pour les terrains d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres**, lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la **limite séparative** commune et ne respectant pas la règle de retrait minimum, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :
  - Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucun élément créant une vue ne peut être réalisée en façade en vis-à-vis de la **limite séparative**
  - Soit s'implanter avec un retrait au moins égale à la **hauteur** de la construction avec un minimum de 8



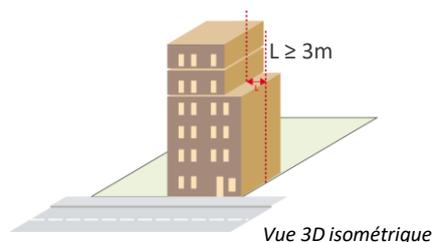
## 3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



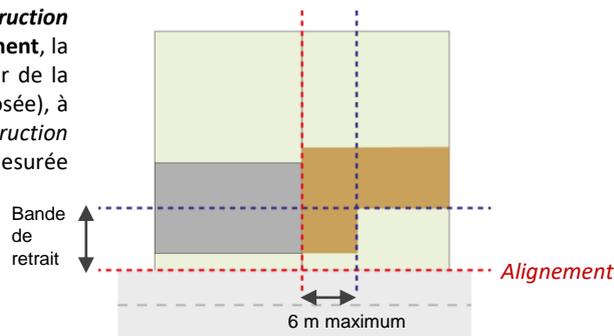
Dispositions en zones UC, UM et UR hormis sur les communes des Lilas et de Romainville :

- Dès lors que le ou les deux derniers niveaux de la construction sont organisés en retrait des *limites séparatives*, l'implantation de ce ou ces deux derniers niveaux peut ne pas respecter la règle générale du secteur à condition que le retrait soit au moins de 3 mètres et que les étages inférieurs soient implantés en *limite séparative*.



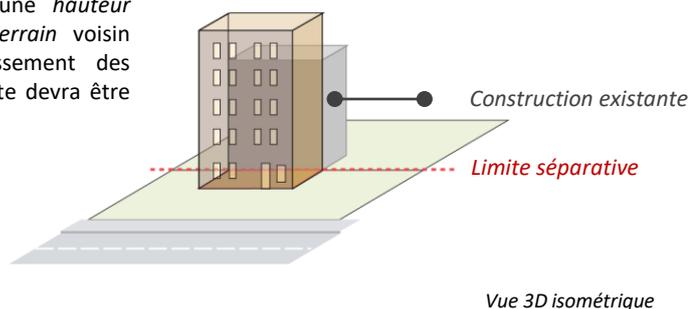
Dispositions en zones UC et UM sur la commune de Pantin :

- Lorsqu'il existe sur la *limite séparative* une **construction existante** à la date d'approbation du présent règlement, la construction projetée peut être réalisée à l'intérieur de la bande de recul par rapport à la voie (si elle est imposée), à condition de s'inscrire dans les héberges de la **construction existante** sur un linéaire de 6 mètres maximum mesurée perpendiculairement à la *limite séparative*.



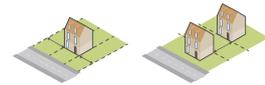
Dispositions en zones UC, UM et UH :

- En cas de présence d'un mur pignon d'une *hauteur* supérieure ou égale à 9 mètres sur le *terrain* voisin implanté sur la *limite séparative*, l'adossement des nouvelles constructions sur l'*hébergement* existante devra être privilégié, le cas échéant.



### 3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



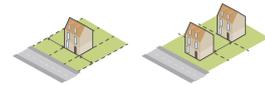
### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

#### Dispositions transversales :

- Il n'est pas fixé de règle :
  - pour les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** hormis pour les autres équipements recevant du public.
  - pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle.
  - entre deux constructions annexes
- La distance séparant une construction annexe d'une construction principale doit au moins être égale à 3 mètres.

## 3. Fiche d'indices :

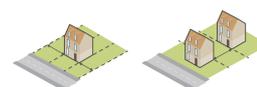
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<div data-bbox="387 584 504 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 600 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1166 730">L'implantation des constructions est libre (sur les <i>limites séparatives</i> ou en retrait).</p> <p data-bbox="357 770 533 797"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 828 1382 969" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la façade ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale au quart de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p data-bbox="453 1001 1145 1030"><b><u>Disposition complémentaire pour la commune des Lilas en zone UH :</u></b></p> <p data-bbox="453 1059 1382 1142">Les constructions peuvent s'implanter sur la <i>limite séparative de fond de terrain</i>, si elles s'adossent à une construction ou à un mur séparatif existant, dans la limite des héberges de cette construction ou de ce mur séparatif.</p> <p data-bbox="357 1202 1094 1232"><b><u>Dispositions particulières pour la commune de Pantin en zone UC et UM :</u></b></p> <p data-bbox="357 1261 1026 1290">Les constructions doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i></p> <ul data-bbox="357 1321 1382 1473" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte une ou plusieurs <i>baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est de 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas de <i>baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est de 3 mètres.</li> </ul> <p data-bbox="357 1496 1382 1579">A l'intérieur de la <i>bande principale (écrite ou graphique)</i>, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une <i>cour de souffrance</i> inférieure ou égale à 3 mètres en limite séparative, cette cour doit être prolongée dans le bâtiment à construire sur une largeur de 3 mètres.</p> <p data-bbox="357 1612 1382 1722">Lorsqu'une construction à édifier est mitoyenne d'un terrain nu ou d'un bâti à RDC ou R+1 et que la construction à édifier possède à minima 3 niveaux supplémentaires à la construction mitoyenne, le dernier niveau de la construction dispose obligatoirement de <i>baies constituant l'éclaircissement premier en limite séparative latérale</i>, s'implantant en retrait à minima de 6 mètres.</p>

## 3. Fiche d'indices :

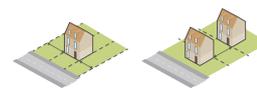
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<div data-bbox="389 562 517 645" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 568 1382 629"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 696 1166 725"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 757 1382 898" style="list-style-type: none"> <li>• A la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres, lorsqu'une des <i>façades ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• Au quart de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les <i>façades ou partie de façade</i> ne comportent pas d'éléments <i>créant des vues</i>.</li> </ul> <p data-bbox="357 927 1094 956"><b><u>Dispositions particulières pour la commune de Pantin en zone UC et UM :</u></b></p> <ul data-bbox="357 987 1382 1128" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte une ou plusieurs <i>baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est de 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas de <i>baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est de 3 mètres.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

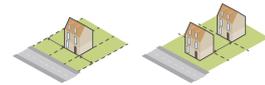
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
1	<div data-bbox="389 584 507 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 602 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1166 730">L'implantation des constructions est libre (sur les <i>limites séparatives</i> ou en retrait).</p> <p data-bbox="357 772 533 799"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 831 1378 943" style="list-style-type: none"> <li>• La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</li> <li>• En zones <b>UE et Uev</b>, Il n'est pas fixé de règle.</li> </ul> <div data-bbox="389 1077 517 1160" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 1084 1378 1140"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <ul data-bbox="357 1211 1378 1323" style="list-style-type: none"> <li>• La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>• En zones <b>UE et Uev</b>, Il n'est pas fixé de règle.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

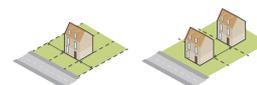
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
2	<div data-bbox="387 584 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 600 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1315 757">Les constructions doivent être implantées sur au moins une des <i>limites séparatives</i> latérales et en retrait des autres <i>limites séparatives</i>.</p> <p data-bbox="357 797 533 824"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 855 1378 1025" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale au quart de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <div data-bbox="387 1122 517 1205" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 1128 1378 1187"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 1254 1166 1281"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 1312 1378 1456" style="list-style-type: none"> <li>• A la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres, lorsqu'une des <i>façades ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• Au quart de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les <i>façades ou partie de façade</i> ne comportent pas d'éléments <i>créant des vues</i>.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

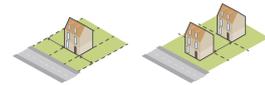
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
3	<div data-bbox="387 584 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 600 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1315 757">Les constructions doivent être implantées sur au moins une des <i>limites séparatives</i> latérales et en retrait des autres <i>limites séparatives</i>.</p> <p data-bbox="357 797 533 824"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 853 1374 909" style="list-style-type: none"> <li>• La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <div data-bbox="387 1122 517 1205" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 1128 1374 1184"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 1256 1374 1312">La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.</p>

## 3. Fiche d'indices :

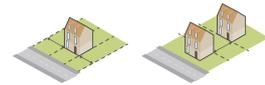
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
4	<div data-bbox="387 584 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1283 759">L'implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> latérales est libre. Les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i> de fond de <i>terrain</i>.</p> <p data-bbox="456 808 1007 837"><b><u>Au sein de la zone UH de la commune de Noisy-le-Sec :</u></b></p> <p data-bbox="456 837 1377 893">Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des <i>limites séparatives</i> et de la <i>limite séparative</i> de fond de <i>terrain</i>.</p> <p data-bbox="357 956 533 981"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 1012 1377 1184" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale au quart de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <div data-bbox="387 1249 517 1332" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1256 1377 1312"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 1382 1166 1408"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 1440 1377 1581" style="list-style-type: none"> <li>• A la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres, lorsqu'une des <i>façades ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• Au quart de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les <i>façades ou partie de façade</i> ne comportent pas d'éléments <i>créant des vues</i>.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

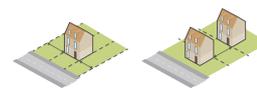
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
5	<div data-bbox="389 584 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 607 1082 636"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1283 759">L'implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives</i> latérales est libre. Les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i> de fond de terrain.</p> <p data-bbox="357 799 533 824"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 857 1378 913" style="list-style-type: none"> <li>• La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <div data-bbox="389 1126 517 1207" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 1133 1378 1189"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 1256 1378 1312">La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres</p>

## 3. Fiche d'indices :

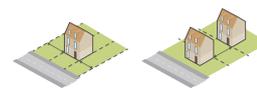
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
6	<div data-bbox="387 584 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 600 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1104 730">Les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i> :</p> <p data-bbox="357 797 533 826"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 853 1385 1025" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale au quart de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <div data-bbox="387 1122 517 1205" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 1128 1385 1189"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 1256 1166 1285"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 1312 1385 1458" style="list-style-type: none"> <li>• A la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 9 mètres, lorsqu'une des <i>façades ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• Au quart de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les <i>façades ou partie de façade</i> ne comportent pas d'éléments <i>créant des vues</i>.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

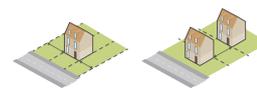
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
7	<div data-bbox="389 584 507 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 602 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1102 730">Les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i> :</p> <p data-bbox="357 770 1378 824">La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</p> <div data-bbox="389 1122 517 1205" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 1128 1378 1182"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 1256 1378 1308">La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.</p>

## 3. Fiche d'indices :

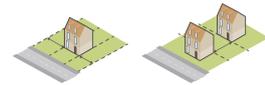
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
8	<div data-bbox="389 584 507 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 602 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1366 757">Dans la <i>bande principale</i> de 18 mètres de profondeur, l'implantation des constructions est libre (sur les <i>limites séparatives</i> ou en retrait).</p> <p data-bbox="453 790 1008 817"><b><u>Au sein des zones UM et UH de la commune de Bondy :</u></b></p> <p data-bbox="453 819 1374 873">Dans la <i>bande principale</i> de 18 mètres de profondeur, l'implantation des constructions doivent être implantées :</p> <ul data-bbox="453 904 1337 1075" style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public inférieure ou égale à 12m, soit sur les 2 limites séparatives latérales, soit sur une seule limite séparative latérale.</li> <li>• Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public supérieur à 12m, sur une seule limite séparative latérale.</li> </ul> <p data-bbox="357 1106 1353 1133">Dans la <i>bande secondaire</i>, les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i>.</p> <p data-bbox="357 1240 533 1267"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 1299 1374 1496" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale au quart de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p data-bbox="453 1527 1008 1554"><b><u>Au sein des zones UM et UH de la commune de Bondy :</u></b></p> <ul data-bbox="453 1585 1374 1783" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale au tiers de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

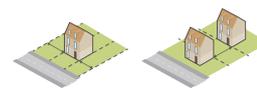
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



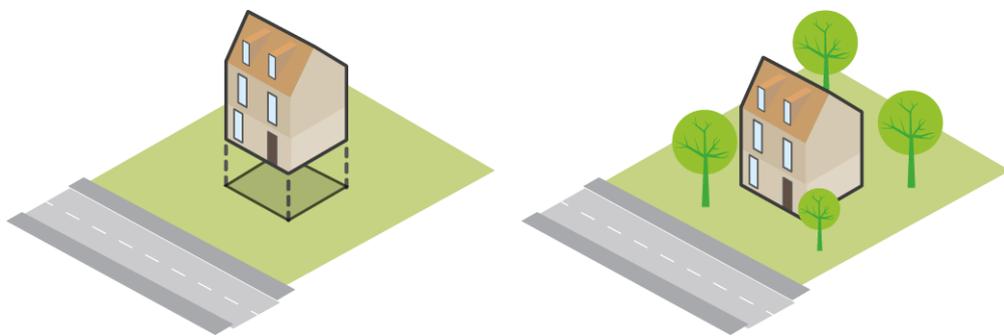
Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
8	<div data-bbox="387 584 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 1082 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 689 533 712"><b>En cas de retrait :</b></p> <p data-bbox="357 748 884 770"><b><u>Disposition particulières sur la commune de Pantin :</u></b></p> <ul data-bbox="453 801 1366 947" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte une ou plusieurs <i>baies constituant l'éclairage premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est égale à 6 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas de <i>baies constituant l'éclairage premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est égale à 3 mètres</li> </ul> <div data-bbox="387 1070 517 1155" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1077 1374 1133"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 1205 1166 1227"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 1261 1374 1406" style="list-style-type: none"> <li>• A la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 9 mètres, lorsqu'une des façades comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• Au quart de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les façades ne comportent pas d'éléments <i>créant des vues</i>.</li> </ul> <p data-bbox="453 1435 999 1458"><b><u>Au sein de zones UM et UH de la commune de Bondy :</u></b></p> <ul data-bbox="453 1491 1374 1547" style="list-style-type: none"> <li>• La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.</li> </ul> <p data-bbox="357 1581 884 1603"><b><u>Disposition particulières sur la commune de Pantin :</u></b></p> <ul data-bbox="453 1637 1366 1783" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte une ou plusieurs <i>baies constituant l'éclairage premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est égale à 9 mètres.</li> <li>• Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas de <i>baies constituant l'éclairage premier de pièces principales</i> la distance de retrait minimale est égale à 6 mètres.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



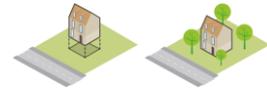
Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
9	<div data-bbox="384 577 507 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 600 1082 631"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="355 701 1366 757">Dans la <i>bande principale</i> de 18 mètres de profondeur, l'implantation des constructions est libre (sur les <i>limites séparatives</i> ou en retrait).</p> <p data-bbox="355 786 1353 815">Dans la <i>bande secondaire</i>, les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i>.</p> <p data-bbox="355 860 533 887"><b>En cas de retrait :</b></p> <p data-bbox="355 916 1374 972">La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 3 mètres.</p> <div data-bbox="384 1070 517 1155" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 1077 1374 1133"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="355 1205 1374 1261">La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.</p>



### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

## 3. Fiche d'indices :

### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



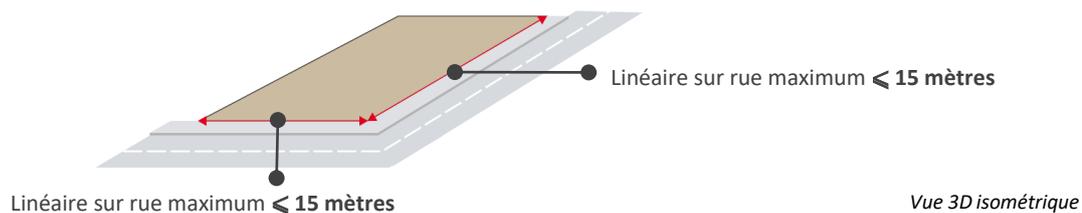
#### Dispositions transversales :

- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.
- 1/3 au minimum des espaces de *pleine terre* doivent être plantés d'arbres à développement moyen (cf. la liste des essences préconisées dans le dictionnaire commun).
- Pour les *terrains* accueillant un *urbanisme sur dalle* existant à la date d'approbation du présent règlement, pour les aménagements, les obligations de *pleine terre* peuvent être remplacées par l'utilisation d'un *coefficient de biotope*.
- **Pour les éléments de patrimoine repérés** sur le plan de zonage :
  - L'emprise au sol existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée.
  - Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

#### Dispositions en zones UC et UM :

Il n'est pas fixé de règle de pleine terre à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants sur la parcelle et de respecter un minimum de **35% de coefficient de biotope** :

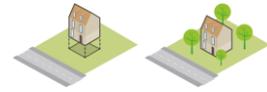
- pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement présentant une superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
- pour les *terrains* d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres.



- **Sur la commune des Lilas**, tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement bénéficie de 80 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* pouvant être construit.

## 3. Fiche d'indices :

### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



#### Dispositions en zone UH :

- Tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement bénéficie de 50 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* pouvant être construit à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants.
- Nonobstant les règles d'emprise au sol du secteur concerné, dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement XX/XX/XXXX, une emprise de 15 m<sup>2</sup> supplémentaire est autorisée, à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants sur la parcelle.
- **Sur la commune des Lilas**, tout *terrain d'angle* existant à la date d'approbation du présent règlement bénéficie de 80 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* pouvant être construit à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants.

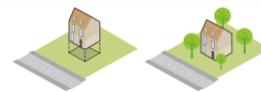
#### Dispositions en zone UEv :

- les aires de stationnement devront conserver la perméabilité des sols.

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 3. Fiche d'indices :

### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

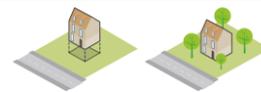


**Tableau récapitulatif des indices :**

Nom de l'indice	Emprise au sol maximum	Obligation de pleine terre minimum	Obligation de coefficient de biotope minimum (s'ajoute aux obligations de pleine terre)
Applicable au terrain			
A	80%	15%	20%
B	70%	20%	15%
C	60%	25%	10%
D	50%	30%	5%
E	40%	40%	0%
F	30%	50%	0%
G	20%	60%	0%
H	10%	70%	0%
I	Existant + 10%	70%	0%
Applicable à la bande principale (BP) et secondaire (BS) (les largeurs des bandes principales peuvent varier, se référer au détail des indices pages suivantes)			
J	BP : 80% BS : 30%	BP : 15% BS : 50%	BP : 20% BS : 0%
K	BP : 70% BS : 30%	BP : 20% BS : 50%	BP : 15% BS : 0%
L	BP : 80% BS : 0%	BP : 15% BS : 70%	BP : 20% BS : 0%
M	BP : 50% BS : 0%	BP : 25% BS : 70%	BP : 15% BS : 0%
N	BP : 50% BS : 60%, au-delà : 40%	30%	5%
P	BP : 100% BS : 20%	15% BS : 60%	20%
Q	BP : 100% BS : 40% logement / 50% bureau	15% BS : 40% logement / 30% bureau	20%
R	BP : 100% BS : 25% logement / 40% autres	15% BS : 55% logement / 40% autre	20%

## 3. Fiche d'indices :

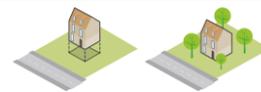
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
A	<div data-bbox="379 566 507 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 911 629"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1230 730">L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <div data-bbox="379 801 507 887" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 819 707 848"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul data-bbox="357 947 1377 1061" style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 15% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul>
B	<div data-bbox="379 1200 507 1285" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1234 911 1263"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 1335 1230 1364">L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 70% maximum de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <div data-bbox="379 1435 507 1520" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1453 707 1482"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul data-bbox="357 1581 1377 1901" style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 20% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.             <ul data-bbox="459 1704 1377 1901" style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Sur la commune de Romainville :</u></b> <ul data-bbox="555 1760 1377 1901" style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 15% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 25% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

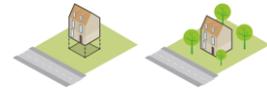
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
C	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 911 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1230 730">L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <div data-bbox="379 801 507 891" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 819 708 853"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul data-bbox="357 947 1378 1061" style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 25% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul>
D	<div data-bbox="379 1200 507 1290" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1234 911 1267"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 1335 1230 1364">L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 50% maximum de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <div data-bbox="379 1435 507 1525" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1453 708 1487"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul data-bbox="357 1581 1378 1695" style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 30% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 5% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

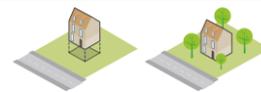
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
E	<p data-bbox="379 568 507 658"></p> <p data-bbox="533 604 911 636"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1230 734">L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 40% maximum de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <p data-bbox="379 801 507 891"></p> <p data-bbox="533 824 708 855"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="357 949 1378 981">Une part de 40% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</p>
F	<p data-bbox="379 1205 507 1294"></p> <p data-bbox="533 1240 911 1272"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 1339 1230 1370">L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 30% maximum de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <p data-bbox="379 1438 507 1527"></p> <p data-bbox="533 1460 708 1491"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="357 1581 1294 1612">Une part de 50% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</p>

## 3. Fiche d'indices :

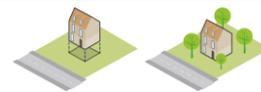
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
G	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 911 633"><u>Emprise au sol des constructions :</u></p> <p data-bbox="357 701 1230 730">L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 20% maximum de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <div data-bbox="379 801 507 891" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 819 708 853"><u>Nature en ville :</u></p> <p data-bbox="357 947 1294 976">Une part de 60% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</p>
H	<div data-bbox="379 1200 507 1290" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1234 911 1267"><u>Emprise au sol des constructions :</u></p> <p data-bbox="357 1335 1230 1364">L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 10% maximum de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <div data-bbox="379 1435 507 1525" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1453 708 1487"><u>Nature en ville :</u></p> <p data-bbox="357 1581 1294 1610">Une part de 70% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</p>

## 3. Fiche d'indices :

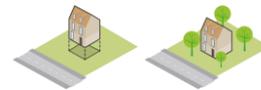
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
I	<div data-bbox="379 566 507 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 602 909 631"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1313 757">L'<i>emprise au sol</i> maximale est fixée à l'<i>emprise bâtie</i> existante à la date d'approbation du présent règlement, augmentée de 10%.</p> <div data-bbox="379 801 507 887" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 822 707 851"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="357 949 1377 1005">Les espaces de <i>pleine terre</i> existants à la date d'approbation du présent règlement doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions autorisées.</p>
J	<div data-bbox="379 1200 507 1285" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 1236 909 1265"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 1335 1374 1391"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 20 mètres,</b> l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <p data-bbox="357 1422 1283 1478"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>,</b> l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 30% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <div data-bbox="379 1536 507 1621" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 1556 707 1585"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="357 1673 936 1702"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 20 mètres :</b></p> <ul data-bbox="357 1700 1366 1816" style="list-style-type: none"> <li>• une part de 15% minimum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul> <p data-bbox="357 1872 1335 1928"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>,</b> au minimum 50% de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i></p>

## 3. Fiche d'indices :

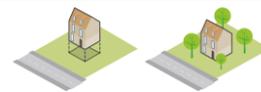
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
K	<div data-bbox="379 568 507 658" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 602 911 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1374 757"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 20 mètres, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 70% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</b></p> <p data-bbox="357 790 1283 844"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 30% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</b></p> <div data-bbox="384 889 512 978" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 909 708 940"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="357 1034 938 1066"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 20 mètres :</b></p> <ul data-bbox="357 1066 1366 1178" style="list-style-type: none"> <li>• une part de 20% minimum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul> <p data-bbox="357 1236 1337 1290"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>, au minimum 50% de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</b></p>

## 3. Fiche d'indices :

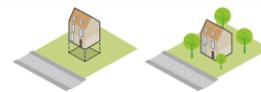
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
L	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 911 633"><b>Emprise au sol des constructions :</b></p> <p data-bbox="357 701 1374 757">Dans la <b>bande principale d'une profondeur de 18 mètres</b>, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <p data-bbox="357 786 967 819">Dans la <b>bande secondaire</b>, seules les annexes sont autorisées.</p> <div data-bbox="379 887 507 976" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 909 708 943"><b>Nature en ville :</b></p> <p data-bbox="357 1032 938 1066">Dans la <b>bande principale d'une profondeur de 18 mètres</b> :</p> <ul data-bbox="357 1066 1366 1178" style="list-style-type: none"> <li>• une part de 15% minimum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul> <p data-bbox="357 1234 1337 1290">Dans la <b>bande secondaire</b>, au minimum 70% de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</p>

## 3. Fiche d'indices :

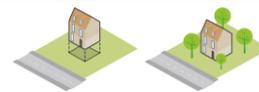
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
M	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 911 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1374 757"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 20 mètres, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 50% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</b></p> <p data-bbox="357 786 967 815"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>, seules les annexes sont autorisées.</b></p> <div data-bbox="379 887 507 976" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 904 708 938"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="357 1032 938 1061"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 20 mètres :</b></p> <ul data-bbox="357 1061 1366 1178" style="list-style-type: none"> <li>• une part de 25% minimum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul> <p data-bbox="357 1234 1337 1290"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>, au minimum 70% de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</b></p>

## 3. Fiche d'indices :

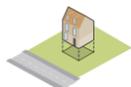
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom  
De  
l'indice

Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :

N

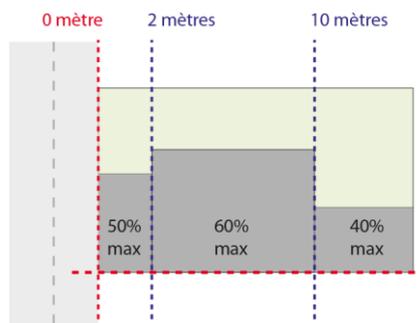


#### Emprise au sol des constructions :

Dans la **bande principale d'une profondeur de 2 mètres**, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à 50% maximum de la superficie du *terrain* située dans cette bande.

Dans la **bande secondaire d'une profondeur de 2 mètres à 10 mètres**, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du *terrain* située dans cette bande.

**Au-delà de la bande secondaire**, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à 40% maximum de la superficie du *terrain* située au-delà de cette bande.

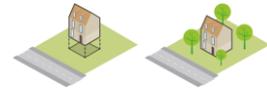


#### Nature en ville :

- Une part de 30% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.
- En plus de la règle ci-dessus, une part de 5% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en *coefficient de biotope*.

## 3. Fiche d'indices :

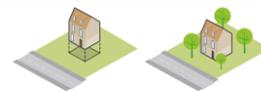
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
P	<div data-bbox="379 568 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 909 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1372 759"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.</b></p> <p data-bbox="357 788 1284 846"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% maximum de la superficie du terrain située dans cette bande.</b></p> <p data-bbox="357 875 566 904"><b>Règles particulières :</b></p> <p data-bbox="357 904 1353 960">Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 mètres, l'emprise au sol est limitée à celle de la bande principale.</p> <p data-bbox="357 990 1348 1019">Cette règle ne s'applique pas pour la bande principale de 10 mètres repérée au document graphique.</p> <ul data-bbox="357 1048 1380 1361" style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes à destination de stationnement deux roues peuvent être implantées dans l'emprise non bâtie du terrain sous condition :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• que l'emprise non bâtie soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>• que l'emprise des annexes deux roues ne dépasse pas 5 % de l'emprise non bâtie.</li> </ul> </li> <li>• L'emprise au sol de la future construction pourra couvrir la totalité de l'emprise représentée au document graphique sous réserve d'une destination artisanat et commerce de détail sur la totalité du RDC de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du RDC.</li> <li>• Au sein de l'îlot délimité par les avenues Jean Jaurès et Edouard Vaillant ainsi que sur les rues Magenta et Sainte-Marguerite, l'emprise au sol des bâtiments à destination uniquement d'activités doit être inférieure ou égale à 50% de la surface du terrain non-couverte par la bande principale</li> </ul> <div data-bbox="379 1496 507 1583" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1518 710 1547"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul data-bbox="357 1644 1356 1727" style="list-style-type: none"> <li>• une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul> <p data-bbox="357 1787 1337 1845"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>, au minimum 60% de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</b></p>

## 3. Fiche d'indices :

### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom  
De  
l'indice

Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :

Q



#### Emprise au sol des constructions :

Dans la **bande principale** d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dans la **bande secondaire**,

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% maximum de la superficie du terrain située dans cette bande et 50% maximum de la superficie du terrain située dans cette bande pour le cas où la construction dispose d'une surface de plancher au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux.

Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 mètres, l'emprise au sol est limitée à celle de la bande principale.

- Les annexes à destination de stationnement deux roues peuvent être implantées dans l'emprise non bâtie du terrain sous condition :
  - que l'emprise non bâtie soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
  - que l'emprise des annexes deux roues ne dépasse pas 5 % de l'emprise non bâtie.
- L'emprise au sol de la future construction pourra couvrir la totalité de l'emprise représentée au document graphique sous réserve d'une destination artisanat et commerce de détail sur la totalité du RDC de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du RDC.
- Au sein de l'îlot délimité par les avenues Jean Jaurès et Edouard Vaillant ainsi que sur les rues Magenta et Sainte-Marguerite, l'emprise au sol des bâtiments à destination uniquement d'activités doit être inférieure ou égale à 50% de la surface du terrain non-couverte par la bande principale



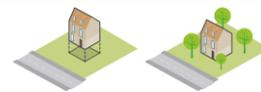
#### Nature en ville :

- une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
- En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

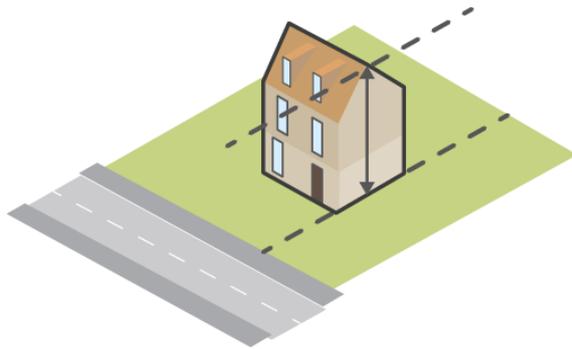
Dans la **bande secondaire**, au minimum 40% de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en espace de pleine terre et 30% bande pour le cas où la construction dispose d'une surface de plancher au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux.

## 3. Fiche d'indices :

### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
R	<div data-bbox="379 568 507 658" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 602 911 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1378 759"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 18 mètres (profondeur portée à 20 mètres dans les secteurs *), l'<i>emprise au sol</i> des constructions n'est pas règlementée.</b></p> <p data-bbox="357 790 620 815"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>,</b></p> <ul data-bbox="357 819 1378 902" style="list-style-type: none"> <li>• l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 25% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande et 40% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande pour le cas où la construction n'est pas à destination de logement.</li> </ul> <div data-bbox="379 976 507 1066" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 999 708 1028"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul data-bbox="357 1126 1355 1207" style="list-style-type: none"> <li>• une part de 15% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.</li> </ul> <p data-bbox="357 1267 1378 1350"><b>Dans la <i>bande secondaire</i>, au minimum 55% de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i> et 40% bande pour le cas où la construction n'est pas à destination de logement.</b></p>



d. Hauteur des constructions

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



#### Dispositions transversales :

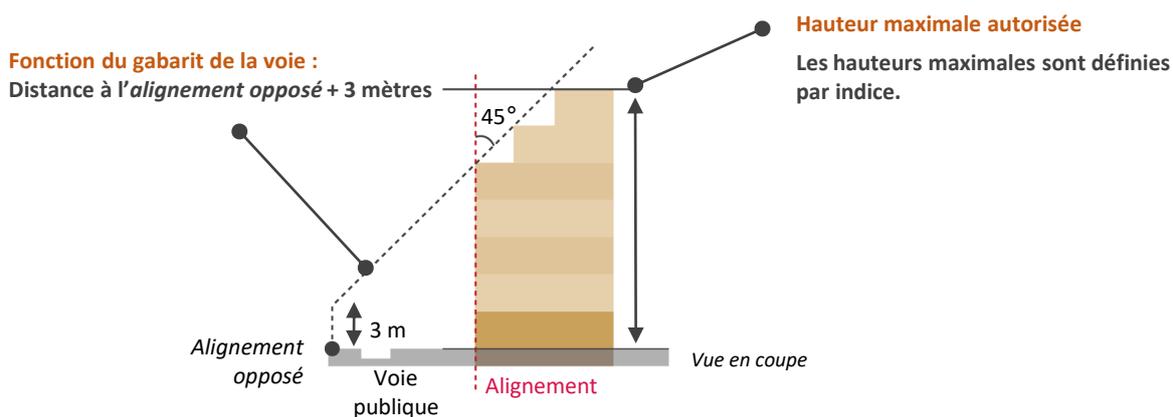
Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à usage de logement doit être situé à une hauteur au minimum égale au niveau du *sol de référence avant travaux* compté en tout point à l'aplomb du plancher. Le premier niveau de plancher à usage de logement en vis-à-vis de la rue doit être situé au minimum à une hauteur égale à celle du trottoir

#### Dispositions en zones UC, UM, UR, UA :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

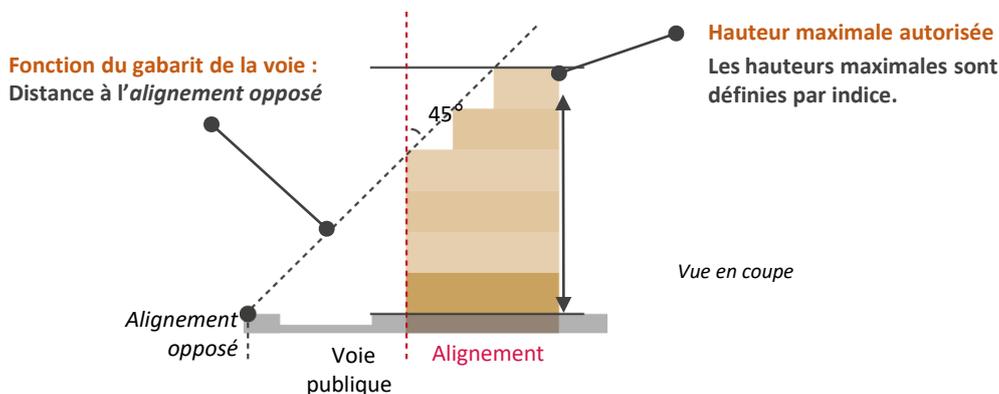
#### Dispositions en zones UC et UM les communes de Bagnolet, Bobigny, Montreuil, Noisy-le-Sec, le Pré Saint-Gervais, en zones UC, UM, UR et UH de Romainville et en zone UM de Bondy :

- La *hauteur* des constructions ne peut excéder une *hauteur* équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'*alignement opposé*, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.



#### Dispositions sur la commune de Bondy en zone UC et des Lilas en zone UC et UM :

- La *hauteur* des constructions ne peut excéder une *hauteur* équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'*alignement opposé*, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.



## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



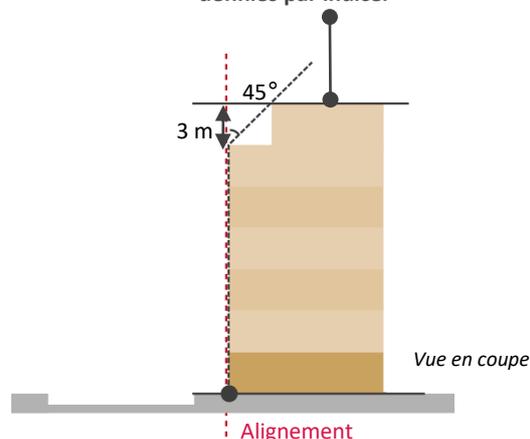
#### Dispositions complémentaires en zones UC et UM sur la commune de Pantin et en UM sur la commune de Bobigny :

la construction implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de **3 mètres**
- Une oblique à **45°**
- Une horizontale située à la hauteur maximale

#### Hauteur maximale autorisée

Les hauteurs maximales sont définies par indice.



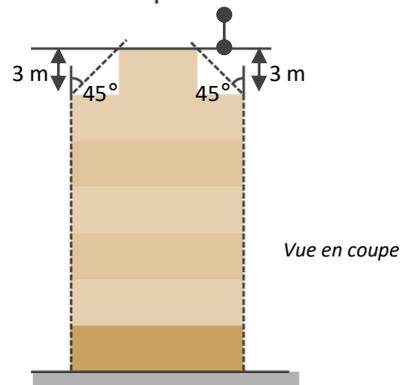
#### Dispositions complémentaires en zones UC et UM sur la commune de Bagnolet :

la construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de **3 mètres**
- Une oblique à **45°**
- Une horizontale située à la hauteur plafond

#### Hauteur maximale autorisée

Les hauteurs maximales sont définies par indice.



#### Dispositions en zones UR et UH (hormis sur les communes de Bobigny et de Montreuil) et en zone UM à Bobigny :

Le dernier niveau des constructions doit être traité soit en *combles*, soit en *attique*.

#### Dispositions en zone UH sur la commune de Bondy :

Les toitures terrasses sont interdites.

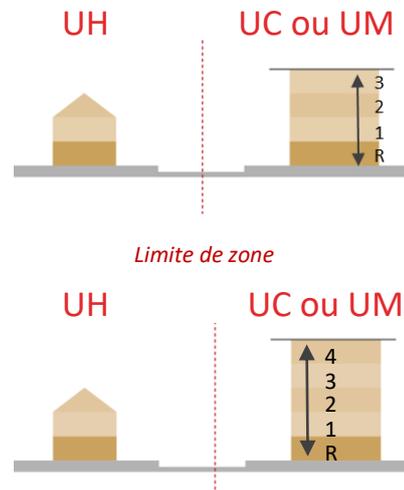
## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Vue en coupe

- Si le tronçon de voie constitue une limite entre la zone UC ou UM et la zone UH :
  - Les constructions à destination d'habitation situées dans une *bande principale* ou à défaut dans une profondeur de 16 mètres à partir de l'*alignement* donnant sur une voie ou partie de voie d'une largeur inférieure à 30 mètres constituant une limite avec la zone UH et située en face de cette dernière ont une *hauteur* maximum limitée à **13 mètres maximum**, et pour les constructions à destination autre que l'habitation, à **16 mètres maximum** soit l'équivalent d'une construction R+4.



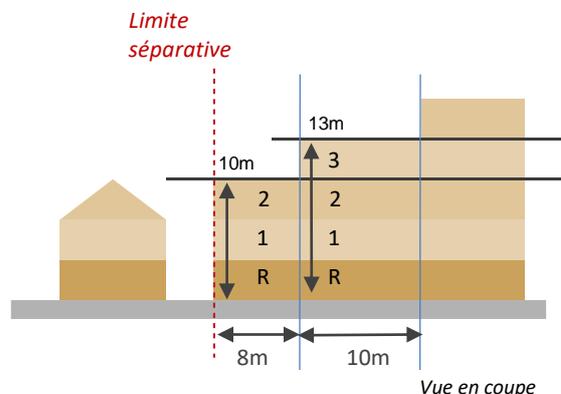
## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



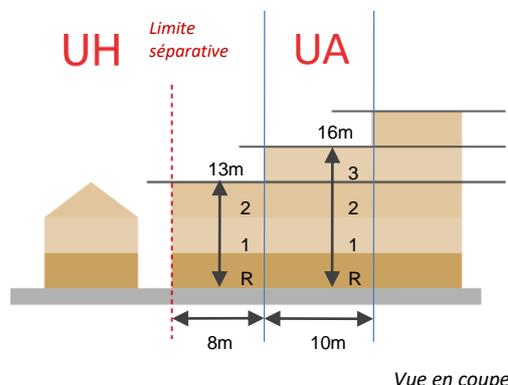
#### Dispositions en zones UC et UM :

- Si la *limite séparative* constitue une limite entre la zone UC ou UM et la zone UH :
  - Dans une bande 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 10 mètres maximum soit l'équivalent d'une construction R+2 ou inférieure ou égale à la construction existante sur le terrain limitrophe classé en zone UH.
  - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptées perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 13 mètres maximum soit l'équivalent d'une construction R+3 ou inférieure ou égale à la construction existante sur le terrain limitrophe classé en zone UH.



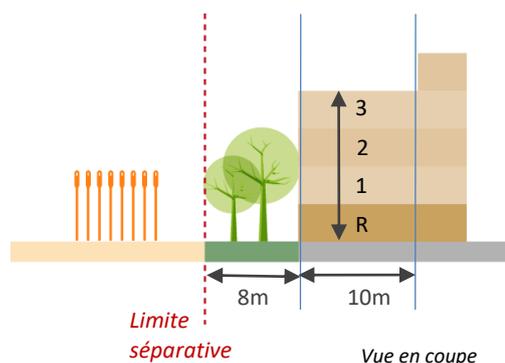
#### Dispositions en zone UA :

- Si la *limite séparative* constitue une limite entre la zone UA et la zone UH :
  - Dans une bande de 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 13 mètres maximum ou inférieure ou égale à la construction existante sur le terrain limitrophe classé en zone UH.
  - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 16 mètres maximum ou inférieure ou égale à la construction existante sur le terrain limitrophe classé en zone UH.



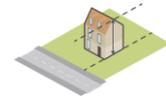
#### Dispositions en zones UA, UC et UM :

- Si la *limite séparative* constitue une limite entre la zone UC ou UM et la zone N ou A, dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptées perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 13 mètres maximum soit l'équivalent d'une construction R+3.



## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



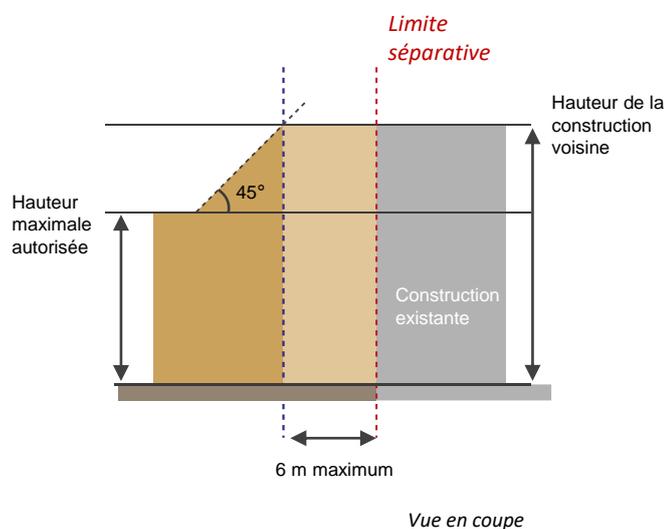
#### Dispositions complémentaires en zones UC sur la commune de Montreuil :

- Les constructions situées dans la *bande de constructibilité principale* donnant sur une *voie publique* ou partie de *voie publique* d'une largeur inférieure à 30 mètres constituant une limite avec la zone N et située en face de cette dernière ont une **hauteur maximum limitée à 13 mètres maximum**

#### Dispositions complémentaires en zones UC et UM sur les communes de Pantin et Les Lilas :

- **Lorsqu'il existe sur la limite séparative une construction existante** à la date d'approbation du présent règlement, présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la construction ou partie de construction qui vient s'appuyer sur la *construction existante* peut présenter une hauteur s'inscrivant dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- Une hauteur maximale correspondant à la hauteur de la construction voisine
- Un linéaire de 6 mètres mesuré perpendiculairement à la *limite séparative*
- Une oblique inclinée à 45°
- Une hauteur maximale autorisée sur le reste du linéaire



#### Dispositions complémentaires en zones UC sur la commune de Montreuil :

La hauteur minimum sous dalle des RDC sur rue doit être de **3,6 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux constructions de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dispositions particulières :

- Des dispositions particulières s'appliquent pour les indices B3 et B6. Elles sont détaillées au sein de ces indices.

#### Dispositions en zones UC, UM et UR :

En cas de *serre de production agricole urbaine* sur le toit, sa hauteur n'est pas comptabilisée dans la hauteur de la construction, mais doit être inférieure ou égale à **3 mètres**.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



#### Dispositions en zones UC à Montreuil :

- Pour les constructions atteignant une hauteur supérieure à 19 mètres, lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est  $\geq 18$  mètres et  $< 40$  mètres, elles doivent intégrer, sur toute leur profondeur :

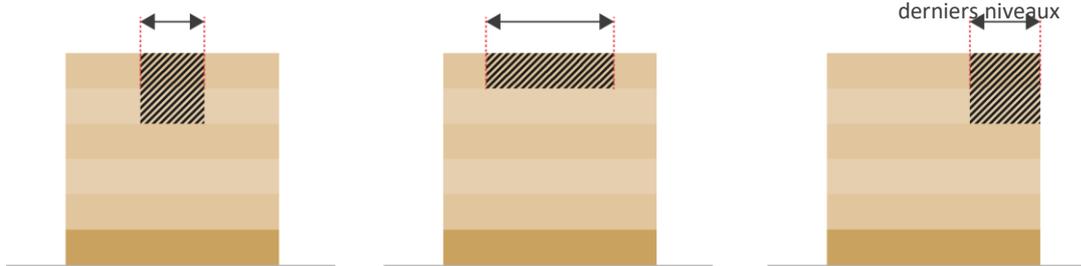
1 *césure* sur 2 niveaux sur 30 % du linéaire

ou

1 *césure* sur 1 niveau sur 60 % du linéaire

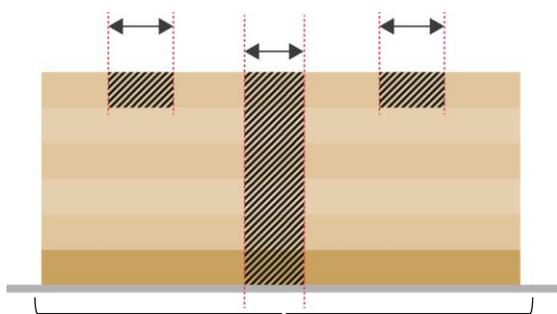
ou

1/3 de la surface de la façade sur rue doit être vide sur les deux derniers niveaux



Vue en coupe

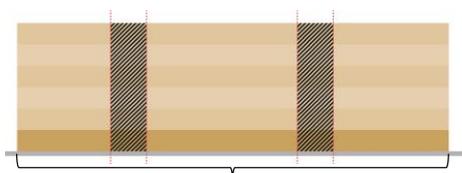
- Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est  $\geq 40$  mètres et  $< 65$  mètres, il doit intégrer sur toute sa profondeur :
  - 1 *césure* totale de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)
  - Chaque construction ainsi créée devra également respecter la règle précédente.



Linéaire de façade sur rue

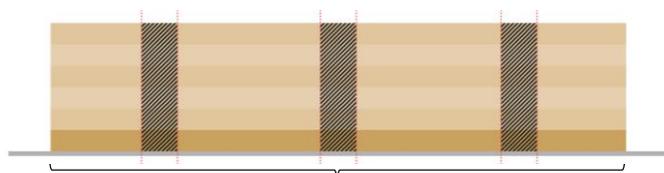
Vue en coupe

- Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est  $\geq 65$  mètres et  $< 90$  mètres, il doit intégrer au moins 2 *césures* totales de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)



Linéaire de façade sur rue

- Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est  $> 90$  mètres, il doit intégrer au moins 3 *césures* totales de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).



Linéaire de façade sur rue

Vue en coupe

Chaque construction ainsi créée devra également respecter la première règle de cette page.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



**Tableau récapitulatif des indices :**

Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés
Applicable au terrain		
4	4	R
7	7	R+1
10	10 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice	R+2 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
13	13 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice	R+3 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
16	16	R+4
19	19	R+5
22	22	R+6
25	25	R+7
28	28 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice	R+8 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice
31	31	R+9
34	34	R+10
37	37	R+11
40	40 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice	R+12 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice
50	50	R+15
60	60	R+17
ex	Limitée à la hauteur des constructions existantes	--
nr	Non réglementée	Non réglementé

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



**Tableau récapitulatif des indices :**

Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés
Applicable à la bande principale (BP) et secondaire (BS) <i>(les largeurs des bandes principales peuvent varier, se référer au détail des indices pages suivantes)</i>		
b1	BP : 25 BS : 18	BP : R+7 BS : R+5
b2	BP : 19,5 BS : 13,5	BP : R+5 BS : R+3
b3	BP : 19 BS : 7	BP : R+5 BS : R+1
b4	BP : 13 BS : 19	BP : R+3 BS : R+5
b5	BP : 16 BS : 13,5	BP : R+4 BS : R+3
b6	BP : 16 BS : 7	BP : R+4 BS : R+1
b7	BP : 16 BS : 10	BP : R+4 BS : R+2
b8	BP : 13 BP : 7	BP : R+3 BP : R+1

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres maximum,</li> <li>Le nombre de niveau est limité à un Rez-de-Chaussée (R) maximum.</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+1 maximum.</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+2 maximum.                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sur la commune de Romainville :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum à l'égout et à 12 mètres maximum en cas de <i>combles</i>.</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+2+ <i>combles</i> maximum.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+3 maximum.                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sur la commune de Romainville :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum à l'égout et à 15 mètres maximum en cas de <i>combles</i>.</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+3+ <i>combles</i> maximum.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
16	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.</li> </ul>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 19 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+5 maximum.</li> </ul>
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 22 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+6 maximum.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 25 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+7 maximum.</li> </ul>
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 28 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+8 maximum.                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sur la commune de Bobigny :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 30 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+7 maximum.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
31	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 31 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+9 maximum.</li> </ul>
34	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 34 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+10 maximum.</li> </ul>
37	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 37 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+11 maximum.</li> </ul>
50	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 50 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+15 maximum.</li> </ul>
60	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 60 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+17 maximum.</li> </ul>
ex	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes au sein du secteur.</li> </ul>
nr	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions n'est pas réglementée</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
b1	<p><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 50 mètres comptée perpendiculairement à l'avenue Gallieni :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 25 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+7 maximum.</li> </ul> <p><b>Dans la <i>bande secondaire</i> d'une profondeur de 25 mètres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 19 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+5 maximum.</li> </ul>
b2	<p><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 20 mètres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 19,5 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+5 maximum.</li> </ul> <p><b>Dans la <i>bande secondaire</i> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 13,5 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+3 maximum.</li> </ul>
b3	<p><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 20 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+5 maximum.</li> </ul> <p><b>Pour les façades sur voie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par : <ul style="list-style-type: none"> <li>une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 16,50 mètres);</li> <li>une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,50 mètres de la verticale.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur H du projet à partir d'un nombre de niveau équivalent ou supérieur à R+4, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 m minimum.</p> <p><b>Pour les autres façades :</b> la hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.</p> <p><b>Hauteur des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée :</b></p> <p>Lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'habitation, d'artisanat et de commerce de détail ou de bureau, la hauteur (H) est définie de la manière suivante : <math>H = L + 3</math> m, L étant la largeur de la voie</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div data-bbox="391 1765 638 2016"> <p>Rez-de-chaussée occupé par des logements</p> </div> <div data-bbox="654 1765 1005 2016"> <p>Retrait sur alignement</p> </div> </div> <p style="text-align: center;"><math>H = L + 3</math> m</p>

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions

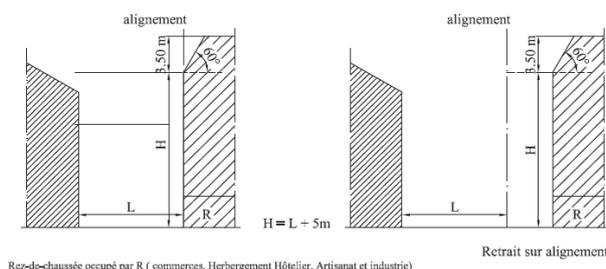


Nom  
De  
l'indice

Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :

**b3**

Lorsque le rez-de-chaussée est à destination Hébergement hôtelier et touristique ou d'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante :  $H = L + 5$  m, L étant la largeur de la voie.



Le long des linéaires commerciaux à protéger ou à créer et lorsque le rez-de-chaussée est en totalité à destination d'artisanat et de commerce de détail ou de restauration, hors espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du RDC, la hauteur H est définie de la manière suivante :  $H = L + 5$  m, L étant la largeur de la voie à la condition que le RDC présente une hauteur minimale sous dalle de 3,60 mètres.

#### Règles particulières :

Les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Lolive, de l'avenue Jean Jaurès et Quai de l'Aisne doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :

- Une verticale de 17,00 mètres de haut à compter du terrain naturel ;
- Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,00 mètres de la verticale.

Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur H du projet, le dernier niveau de la construction (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 mètres minimum.

Les bâtiments implantés dans la bande principale figurant au document graphique peuvent s'inscrire dans une hauteur maximale de 21 mètres avec ou sans l'inclusion d'une oblique 2/1.

Lorsqu'il existe un immeuble contigu, présentant une hauteur supérieure à celle de la construction projetée, cette dernière devra reprendre strictement la hauteur à l'égout du bâtiment mitoyen sur 4 mètres de largeur de façade.

#### Dans la bande secondaire :

- la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum
- Le nombre de niveau est limité à R+1 maximum.

Au sein de l'îlot délimité par les avenue Jean Jaurès et Edouard Vaillant ainsi que les rues Magenta et Sainte-Marguerite, la hauteur de toute construction nouvelle à destination exclusive d'activité ne peut excéder 8 mètres.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
<b>b3</b>	<p><b>Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial</b></p> <p>Pour le cas où le Bâtiment Remarquable (BR) mitoyen dispose au plus de 3 niveaux (R+2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit la façade de la construction mitoyenne reprend la volumétrie du BR jusqu'à concurrence d'un linéaire de façade sur rue équivalent à celle-ci ou sur 3 mètres minimum en UAb.</li> <li>• Soit la construction mitoyenne ne commence à s'implanter qu'à compter d'une distance de 3 mètres minimum. Dans ce cas, s'appliquent les autres règles d'implantation. Cette disposition ne s'applique pas sur les avenues Jean Lolive, Jean Jaurès, Général Leclerc et Edouard Vaillant, des rues Hoche, Pré Saint Gervais, Magenta, Victor Hugo (les numéros pairs entre les rues E. Marcel et Hoche), et quai de l'Aisne, voies pour lesquelles on privilégie une constitution de linéaires commerciaux.</li> </ul> <p>Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par l'article UA 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur à l'égout du BR s'impose à celle de la construction mitoyenne.</li> <li>• Au-delà de la hauteur à l'égout, le premier niveau supérieur doit respecter un retrait d'alignement minimal de 3 mètres.</li> <li>• Les niveaux supérieurs suivants doivent respecter un retrait d'alignement minimal de 5 mètres.</li> </ul> <p>Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par l'article UA 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie du BR en reprenant la hauteur à l'égout du BR, et ce pour la totalité de son linéaire de façade sur rue</li> </ul> <p>Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction mitoyenne à un BR doit reprendre la volumétrie de la façade de ce BR sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction mitoyenne au BR est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égal à 90°;</li> <li>• la hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR est inférieure à la hauteur de ce BR ;</li> <li>• Le tiers restant du linéaire de façade devra reprendre la hauteur autorisée au droit de la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR.</li> </ul> <p>Pour le cas où les deux mitoyens sont tous deux concernés par des BR avec des volumétries de façade différentes :</p> <p>La façade de la construction doit reprendre la volumétrie la plus haute des deux BR mitoyens.</p> <p>La disposition précédente ne s'applique pas dans le cas où la façade du BR concernée par la mitoyenneté sur rue comporte des baies constituant ou non un éclairage premier.</p> <p>Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est mitoyen d'un BR, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le BR mitoyen et la construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.</p>

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
<b>b3</b>	<p><b>Construction adossée à un Bâtiment Remarquable d'intérêt patrimonial</b></p> <p>Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction adossée à un BR doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si le BR dispose au plus de quatre niveaux (R+3), reprendre la hauteur de ce BR à l'égout du toit, sans pouvoir la dépasser.</li> <li>• si le BR dispose de cinq niveaux ou plus (R+4 et plus), reprendre a minima 2/3 de la hauteur de ce BR à l'égout du toit et au maximum reprendre la hauteur de ce BR à l'égout du toit.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
b4	<p><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 15 mètres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 13 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+3 maximum.</li> </ul> <p><b>Dans la <i>bande secondaire</i> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 19 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+5 maximum.</li> </ul>
b5	<p><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 20 mètres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 16 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.</li> </ul> <p><b>Dans la <i>bande secondaire</i> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 13,5 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+3 maximum.</li> </ul>
b6	<p><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 17 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 17,5 mètres maximum</li> <li>Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.</li> </ul> <p><b>Pour les façades sur voie :</b> Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 14 mètres);</li> <li>une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,50 mètres de la verticale.</li> </ul> <p>Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur H du projet, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 m minimum.</p> <p><b>Pour les autres façades :</b> la hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.</p> <p><b>Hauteur des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'habitation, ou de bureau, la hauteur (H) est définie de la manière suivante : <math>H = L</math>, L étant la largeur de la voie</li> <li>Lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique ou d'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante : <math>H = L + 2</math> m, L étant la largeur de la voie.</li> <li>Le long des linéaires commerciaux à protéger ou à créer et lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'artisanat et de commerce de détail, hors espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du RDC, la hauteur H est définie de la manière suivante : <math>H = 15</math> m, à la condition que le RDC présente une hauteur minimale sous dalle de 3,60 mètres.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

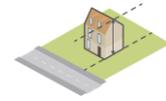
### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
b6	<p><b>Règles particulières :</b></p> <p>Les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Jaurès doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini ni comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une verticale de 16,50 mètres de haut à compter du terrain naturel ;</li> <li>• Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,50 mètres de la verticale.</li> </ul> <p><b>Dans la bande secondaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum</li> <li>• Le nombre de niveau est limité à R+2 maximum.</li> </ul> <p><b>Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial</b></p> <p>Pour le cas où le Bâtiment Remarquable (BR) mitoyen dispose au plus de 3 niveaux (R+2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit la façade de la construction mitoyenne reprend la volumétrie du BR jusqu'à concurrence d'un linéaire de façade sur rue équivalent à celle-ci ou sur 3 mètres minimum en UAb.</li> <li>• Soit la construction mitoyenne ne commence à s'implanter qu'à compter d'une distance de 3 mètres minimum. Dans ce cas, s'appliquent les autres règles d'implantation. Cette disposition ne s'applique pas sur les avenues Jean Lolive, Jean Jaurès, Général Leclerc et Edouard Vaillant, des rues Hoche, Pré Saint Gervais, Magenta, Victor Hugo (les numéros pairs entre les rues E. Marcel et Hoche), et quai de l'Aisne, voies pour lesquelles on privilégie une constitution de linéaires commerciaux.</li> </ul> <p>Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par l'article UA 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur à l'égout du BR s'impose à celle de la construction mitoyenne.</li> <li>• Au-delà de la hauteur à l'égout, le premier niveau supérieur doit respecter un retrait d'alignement minimal de 3 mètres.</li> <li>• Les niveaux supérieurs suivants doivent respecter un retrait d'alignement minimal de 5 mètres.</li> </ul> <p>Pour le cas où le BR dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par l'article UA 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie du BR en reprenant la hauteur à l'égout du BR, et ce pour la totalité de son linéaire de façade sur rue</li> </ul> <p>Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction mitoyenne à un BR doit reprendre la volumétrie de la façade de ce BR sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction mitoyenne au BR est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égal à 90°;</li> <li>• la hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR est inférieure à la hauteur de ce BR ;</li> <li>• Le tiers restant du linéaire de façade devra reprendre la hauteur autorisée au droit de la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le BR.</li> </ul> <p>Pour le cas où les deux mitoyens sont tous deux concernés par des BR avec des volumétries de façade différentes :</p> <p>La façade de la construction doit reprendre la volumétrie la plus haute des deux BR mitoyens.</p>

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



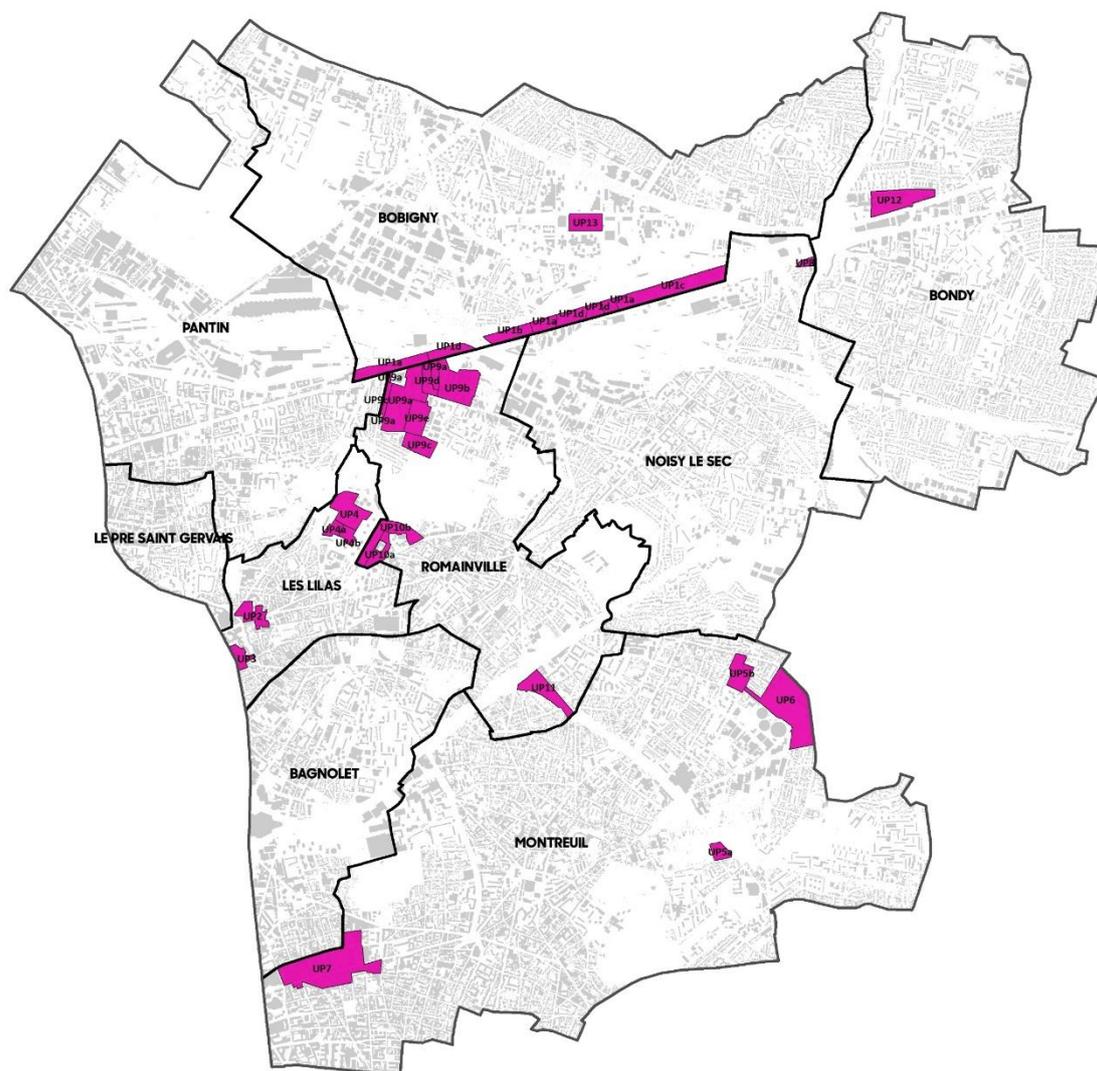
Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
b6	<p>La disposition précédente ne s'applique pas dans le cas où la <i>façade ou partie de façade</i> du BR concernée par la mitoyenneté sur rue comporte des baies constituant ou non un éclairage premier.</p> <p>Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est mitoyen d'un BR, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le BR mitoyen et la construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.</p>
b7	<p>Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 20 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 16 mètres maximum</li> <li>• Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.</li> </ul> <p>Dans la <b>bande secondaire</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 10 mètres maximum</li> <li>• Le nombre de niveau est limité à R+2 maximum.</li> </ul>
b8	<p>Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 18 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 13 mètres maximum</li> <li>• Le nombre de niveau est limité à R+3 maximum.</li> </ul> <p>Dans la <b>bande secondaire</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la <i>hauteur</i> des constructions est limitée à 7 mètres maximum</li> <li>• Le nombre de niveau est limité à R+1 maximum.</li> </ul>

# V

## Dispositions particulières aux zones de projet



Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



**Définition de la zone :** la zone UP encadre des secteurs qui sont porteur d'un projet particulier, qui ne correspond pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

**Objectifs :**

- Permettre l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

**Rappel :**

Les dispositions relatives aux règles de stationnement et d'aspect extérieur des constructions qui s'appliquent pour l'ensemble des zones UP sont celles déclinées dans le chapitre « dispositions écrites » des « dispositions communes en toutes zones »

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			Au sein du secteur UP1d, dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			Au sein des secteurs UP1a, UP1b, UP1c, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés uniquement en rez-de-chaussée des constructions dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction.
Restauration			Au sein des secteurs UP1a, UP1b, UP1c, la restauration est autorisée uniquement en rez-de-chaussée des constructions dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction.
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			Au sein des secteurs UP1a, UP1b, UP1c, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées.
Entrepôt			à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Dispositions générales :

- **Le long de la rue de Paris et le long des voies et emprises publiques créées en bordure du domaine public fluvial**
  - 60 % minimum du linéaire de façade des constructions nouvelles doivent être implantés à l'*alignement*.
  - En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale à 1,50 mètre. Toutefois, l'alignement devra être assuré par une clôture.
  - Le linéaire de façade devra offrir une ou plusieurs **percées visuelles ou physiques** d'une largeur au moins égale à 10 m.
  
- **Le long des voies débouchant sur la rue de Paris**
  - 50 % minimum du linéaire de façade des constructions nouvelles doivent être implantés à l'*alignement*.
  - En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à 1,50 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture.
  
- **Le long des autres voies créées**
  - L'implantation des constructions nouvelles est libre (*alignement* ou retrait)
  - En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1,50 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture.

#### Dispositions particulières :

Les saillies d'une profondeur supérieure à 0,60 m sont autorisées sur les voies et emprises publiques, Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport à la voie.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

L'implantation des constructions est libre (sur les *limites séparatives* ou en retrait).

#### **En cas de retrait :**

- La distance de retrait minimale est égale à 4 mètres

#### Dispositions particulières :

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Les cours communes ainsi formées ne peuvent être partagées que par des clôtures ne comportant de partie pleine que sur une hauteur maximum de 1 mètre à partir du sol naturel et dont la hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

**Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante*.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Dispositions générales :

**La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :**

- A la moitié de la *hauteur* de la construction avec un minimum de 3,5 mètres, lorsqu'une des façades comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*.
- Au quart de la *hauteur* de la construction avec un minimum de 3,5 mètres, lorsque les façades ne comportent pas d'éléments *créant des vues*.

#### Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### e. Emprise au sol des constructions

#### Dispositions générales :

##### Sur les secteurs UP1a, UP1c et U1d

- Pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % maximum de la superficie du *terrain*.
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % maximum de la superficie du *terrain*.
- Pour les *terrains* accueillant un programme mixte incluant des constructions à destination d'habitation, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie totale du *terrain*.

##### Sur secteur UP1b

- Il n'est pas fixé de règle.

#### Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### f. Hauteur des constructions

#### Dispositions générales :

La surélévation de parties de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée au point le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

#### **Sur les secteurs UP1a et UP1d**

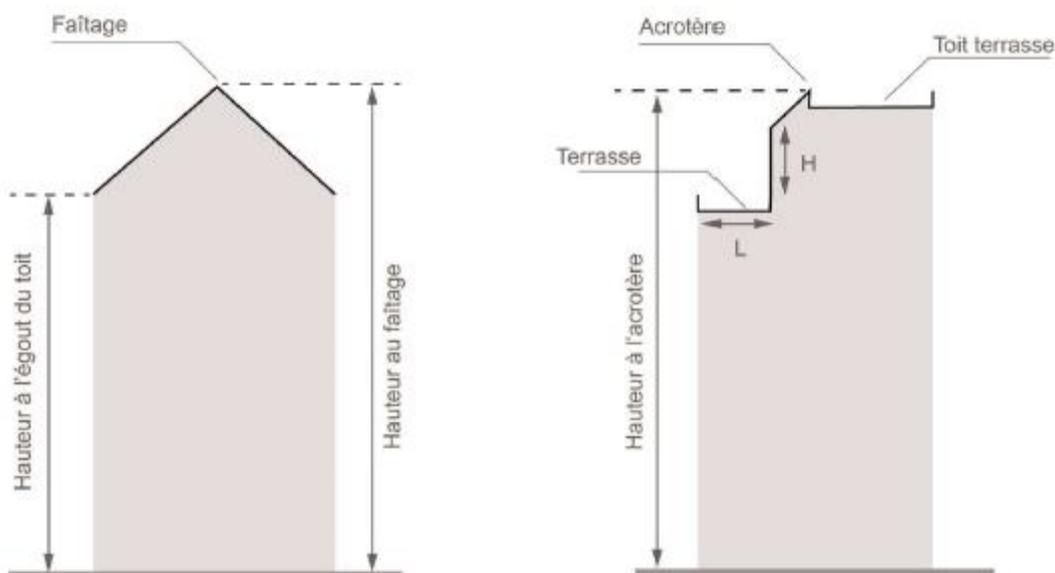
- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 30 mètres, soit l'équivalent d'une construction R+9.
- Il n'est pas fixé de règle pour la hauteur des constructions à destination de bureaux et d'artisanat et commerce de détail.

#### **Sur le secteur UP1b**

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **Sur le secteur UP1c**

- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 30 mètres, soit l'équivalent d'une construction R+9. Toutefois, la hauteur peut être portée à 36 mètres sur 10% du terrain, soit l'équivalent d'une construction R+9+2 niveaux en attique. Le recul de l'attique (L) par rapport au droit de la façade doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de l'attique.



#### Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### g. Nature en ville

#### Dispositions générales :

- Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Pour les constructions à destination d'habitation**, une part de 30% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en *coefficient de biotope*.
- **Pour les constructions à destination de bureaux**, une part de 20% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en *coefficient de biotope*.
- **Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'industrie**, une part de 10% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en *coefficient de biotope*.

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Règle générale :

##### **Le long de la rue de Paris :**

- Les constructions doivent être implantées à l'*alignement*.

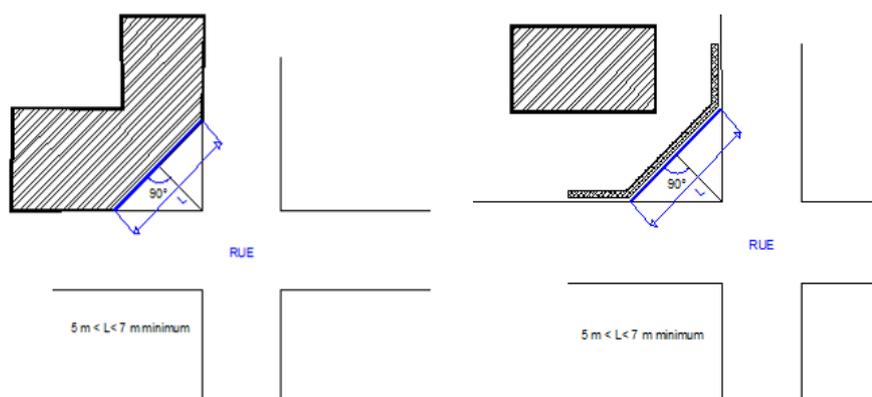
##### **Le long des autres rues :**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec une distance minimum de 1 mètre. Dans tous les cas l'implantation est choisie en fonction des bâtiments existants sur le terrain et sur les terrains contigus.

#### Règles particulières :

##### **Le long de la rue de Paris :**

- En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé bâti toute hauteur ou non bâti, d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les *Surélévations* de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



##### **Le long des autres rues :**

- En dehors des façades situées en vis à vis de la rue de Paris, dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.
- Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres.

Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages les dimensions et caractéristiques suivantes :

Petits balcons de croisées au-dessus du rez de chaussée : 0,22 m

Grands balcons et saillies de toitures : 0,80 m

Auvents et marquises : 0,80 m, aucune partie de ces ouvrages ni leurs supports ne doit être à moins de 3 m au-dessus du trottoir.

Les saillies ou encorbellements constituant des espaces clos et couverts sont proscrits.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règles générales :

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait). Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

#### **En cas de retrait :**

- Lorsque la façade ne comporte pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale à la hauteur de la construction diminuée de 9 mètres ( $L=H-9$ ), avec un minimum de 4 mètres.
- Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale à 8 mètres.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres minimum.

### e. Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

### f. Hauteur des constructions

#### Règles générales :

- La hauteur des constructions est limitée à **21 mètres** maximum.
- Lorsque la construction comprend des locaux destinés à de l'artisanat ou du commerce de détail en rez-de-chaussée et/ou à des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur plafond à l'aplomb de ces locaux peut être augmentée de 1,5 mètre à condition qu'elle corresponde à la prise en compte d'une sur-hauteur nécessaire pour ces activités.

#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une dérogation au plafond de hauteur peut être autorisée pour des modifications de bâtiments d'habitation existants dépassant déjà le plafond de hauteur, sans création de niveau supplémentaire, dans le cadre d'interventions d'ensemble qualitatives et cohérentes, telles que des interventions sur les façades (ajouts de balcons, extensions en double peau...) ou sur les toitures (charpentes, combles, acrotères, étanchéités, édicules...).

### g. Nature en ville

#### Dispositions générales :

- Il n'est pas fixé de règle.
- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.

#### Règles particulières :

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Règle générale :

Les constructions s'implantent à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

#### Règles particulières :

- Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune *saillie* par rapport à l'alignement.
- Les *saillies* et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages les dimensions et caractéristiques suivantes :
  - Petits balcons de croisées au-dessus du rez de chaussée : 0,22 m
  - Grands balcons et saillies de toitures : 0,80 m
  - Auvents et marquises : 0,80 m, aucune partie de ces ouvrages ni leurs supports ne doit être à moins de 3 m au-dessus du trottoir.
- Les saillies ou encorbellements constituant des espaces clos et couverts sont proscrits.
- Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règles générales :

- Les constructions s'implantent à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

#### En cas de retrait :

- Lorsque la façade ne comporte pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 4 mètres.
- Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale à 8 mètres.

#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Règles générales :

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :

- À la moitié de la *hauteur* de la façade ou partie de façade de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres, lorsqu'une des façades comporte un ou plusieurs *éléments créant des vues*.
- À la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades ne comportent pas d'*éléments créant des vues*.

#### Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 m de la façade en vis-à-vis;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### e. Emprise au sol des constructions

Les constructions s'implantent conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

Sauf indication contraire fixée sur le document graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée à l'intérieur des polygones d'implantations des constructions.

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### f. Hauteur des constructions

#### Règles générales :

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

Lorsque la construction comprend des locaux destinés à de l'artisanat ou du commerce de détail **en rez-de-chaussée** et/ou à des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur plafond à l'aplomb de ces locaux peut être augmentée de 1,5 mètre à condition qu'elle corresponde à la prise en compte d'une sur-hauteur **nécessaire pour ces activités**.

#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Une dérogation au plafond de hauteur peut être autorisée pour des modifications de bâtiments d'habitation collective existants dépassant déjà le plafond de hauteur, sans création de niveau supplémentaire, dans le cadre d'interventions d'ensemble qualitatives et cohérentes, telles que des interventions sur les façades (ajouts de balcons, extensions en double peau...) ou sur les toitures (charpentes, combles, acrotères, étanchéités, édicules...).

### g. Nature en ville

#### Règle générale :

**50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être végétalisés selon la répartition suivante :**

- Une part de 20% minimum de la superficie des espaces libres doit être traitée en *pleine terre*.
- La part restante doit être traitée en *coefficient de biotope*.
- Un arbre à grand développement est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. La plantation au minimum d'un arbre est dans tous les cas imposée.
- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement aérien. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Fiche d'identité de la zone UP4 :

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement		Au sein de la zone UP4b	Au sein de la zone UP4, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement		Au sein de la zone UP4b	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration		Au sein de la zone UP4b	
Commerce de gros		Au sein de la zone UP4b	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		Au sein de la zone UP4b	
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma		Au sein de la zone UP4b	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Au sein du secteur UP4b, les extensions des bâtiments à destination de bureaux existants à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 20 % de leur surface de plancher et de 40 % de leur emprise au sol et sous réserve d'une intégration satisfaisante.
Centre de congrès et d'exposition		Au sein de la zone UP4b	
Equipements sportifs		Au sein de la zone UP4b	
Autres équipements recevant du public		Au sein de la zone UP4b	

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			Au sein du secteur UP4b, Les extensions des bâtiments à destination de services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 20 % de leur surface de plancher et de 40 % de leur emprise au sol et sous réserve d'une intégration satisfaisante.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		Au sein de la zone UP4b	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Au sein de la zone UP4b	
Salles d'art et de spectacles		Au sein de la zone UP4b	
Equipements sportifs		Au sein de la zone UP4b	
Autres équipements recevant du public		Au sein de la zone UP4b	
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole		Au sein de la zone UP4b	
Exploitation forestière		Au sein de la zone UP4b	

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance minimum de 5 mètres.

#### Règles particulières :

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, sa *surélévation* dans le prolongement de l'existant est admise.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et lorsque la construction est implantée en retrait, le retrait minimum n'est imposé que sur une des deux voies. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions est libre. En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale à 1 mètre minimum.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 5 mètres.

#### Règles particulières :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions est libre. En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale à 1 mètre minimum.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée à moins de 5 mètres des limites séparatives, sa *surélévation* dans le prolongement de l'existant est admise.

### e. Emprise au sol des constructions

#### Règle générale :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain.

Au sein du secteur UP4b, l'*emprise au sol* maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement, augmentée de 40%.

#### Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### f. Hauteur des constructions

#### Règles générales :

- La hauteur maximale est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (hors Tour TDF) .

#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### g. Nature en ville

- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.

#### Règle générale :

**50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être végétalisés selon la répartition suivante :**

- Une part de 20% minimum de la superficie des espaces libres doit être traitée en *pleine terre*.
- La part restante doit être traitée en *coefficient de biotope*.
- Un arbre à grand développement est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur.
- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement aérien. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

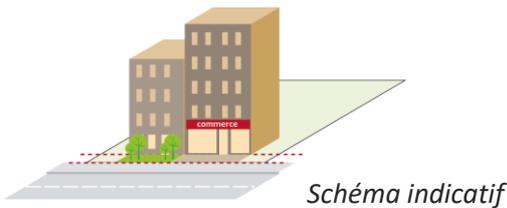
### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

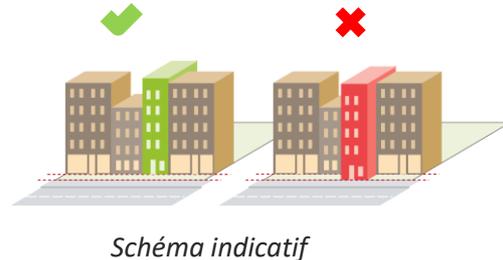
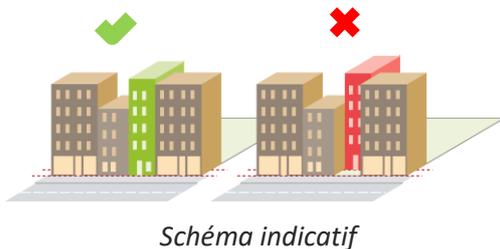
#### Règle générale :

- L'implantation des constructions est libre (à l'*alignement* ou en recul).
- En cas d'implantation des constructions en recul, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

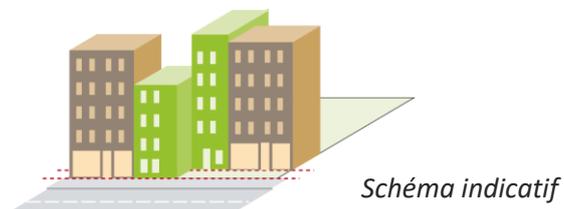


#### Règles particulières :

- L'implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :
  - Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'*alignement*, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'*alignement*.



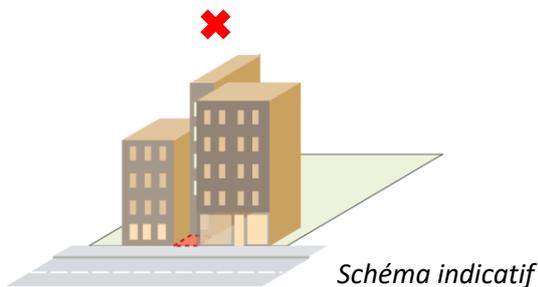
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en recul de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées sans homogénéité par rapport à la voie, toute nouvelle construction devra privilégier une implantation en harmonie avec les implantations existantes.



- Cette règle ne s'applique pas si la construction voisine est une construction *annexe* à la construction principale.

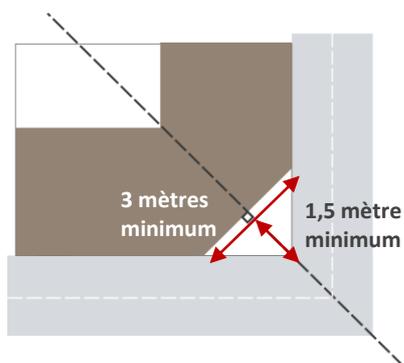
### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions doit éviter la création de *recoins* sur le linéaire de *façade* :



#### En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- En cas de réalisation d'un pan coupé, il devra être calculé selon les règles suivantes :

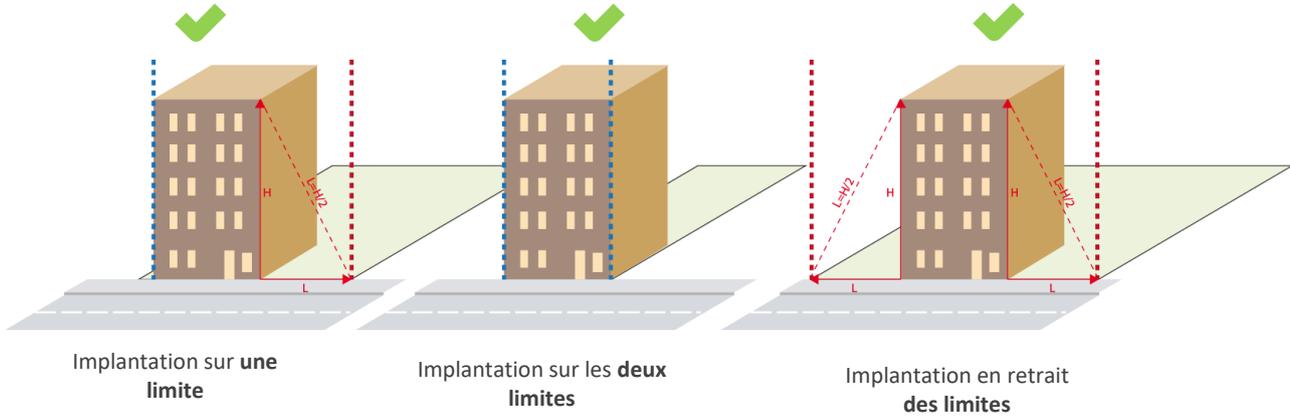


- Un retrait :
  - d'au moins 1,50 mètre, sur toute la *hauteur* de la *façade* concernée à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain,
  - **Perpendiculaire à la bissectrice** de l'angle formé par l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain.
- Une *façade* constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins **3 mètres**.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

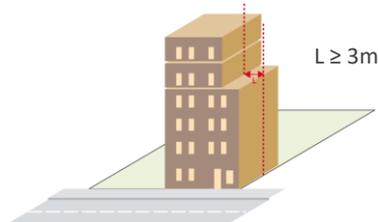
#### Règle générale :

- L'implantation des constructions est libre (sur les *limites séparatives* ou en retrait)

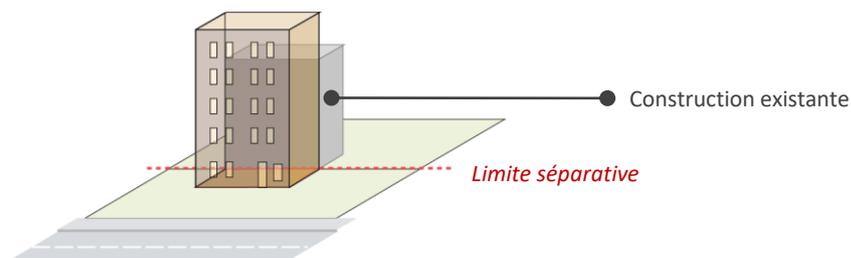


#### En cas de retrait :

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée en tout point) **comptée horizontalement au droit des façades avec un minimum de 3 mètres.**
- La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Dès lors que le ou les deux derniers niveaux de la construction sont organisés en retrait des *limites séparatives*, l'implantation de ce ou ces deux derniers niveaux peut ne pas respecter la règle précédente à condition que le retrait soit au moins de **3 mètres** et que les étages inférieurs soient implantés en *limite séparative*.



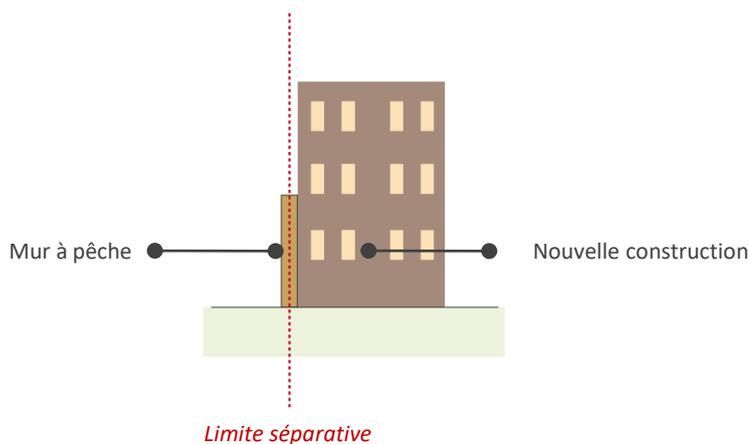
- En cas de présence d'un mur pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 9 mètres sur le terrain voisin implanté sur la *limite séparative*, l'adossement des nouvelles constructions sur le ou les pignons existants devra être privilégié, le cas échéant.



### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle générale :

- Il n'est pas fixé de règle de retrait pour :
  - Les toits et toitures en pente ainsi que les chiens assis,
  - Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - Les constructions implantées contre un mur à pêche protégé au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme peuvent s'implanter contre ce mur :



- Au sein du secteur UP5a, il n'est pas fixé de règle de retrait.

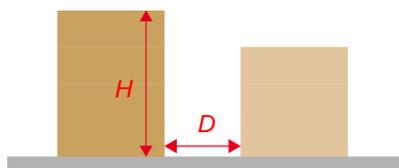
#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Règles générales :

La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.



*D* = distance minimale entre deux constructions  
*H* = hauteur de la construction la plus haute  
***D* est égale ou supérieure à la moitié de *H***

#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle :
  - Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Dans le secteur UP5a, dans le cas d'un projet qui permet la préservation des murs à pêches protégés et/ou du patrimoine repéré au sein de l'OAP patrimoine au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et au sein des éléments identifiés au sein des annexes du présent règlement.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLUi, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance par rapport à l'autre construction au moins égale à celle de la construction existante.

### e. Emprise au sol des constructions

- Dans le secteur UP5a:

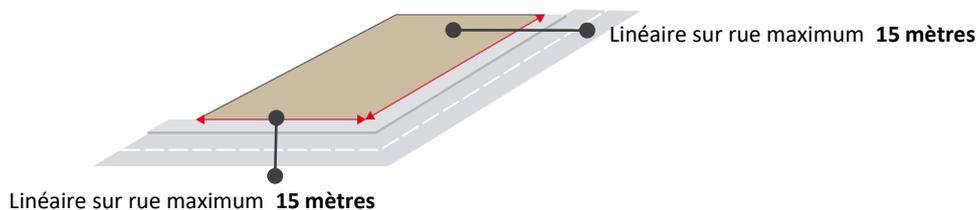
L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 50% maximum de la superficie totale du *terrain*.

- Dans le secteur UP5b :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 65% maximum de la superficie totale du *terrain*.

#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les *terrains d'angle* existantes à la date d'approbation du présent PLUi présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres et présentant une superficie inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

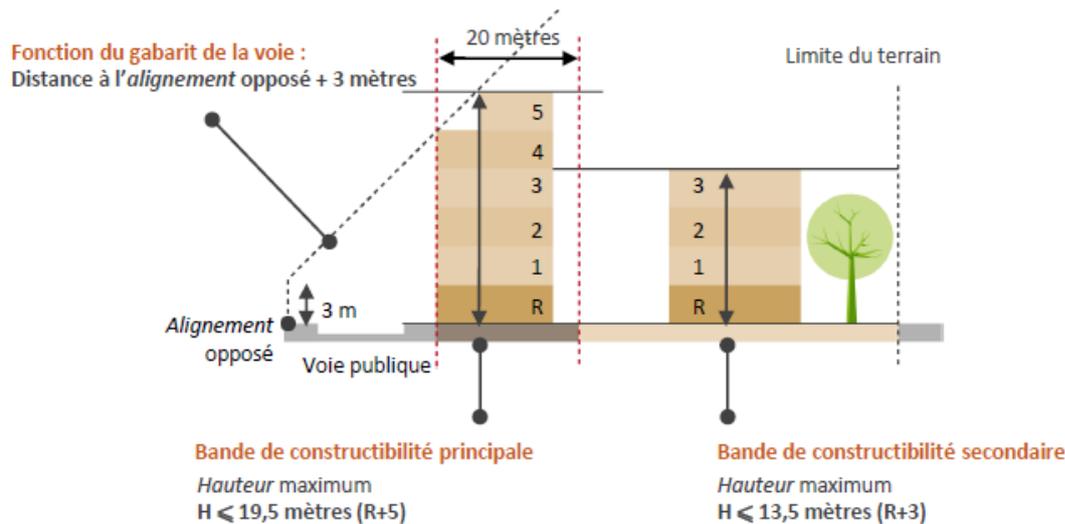


- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au règlement du présent PLUi sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.
- Il n'est pas fixé de règles pour les destinations de constructions s'implantant au dessus d'une construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les éléments de patrimoine repérés 1\* et 2\* sur le plan de zonage, l'*emprise au sol* existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'*emprise au sol* maximale autorisée.

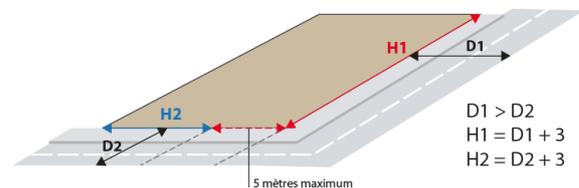
## f. Hauteur des constructions

### Règle générale :

- La hauteur des constructions doit respecter les règles cumulatives suivantes :
  - La hauteur des constructions est limitée à 19,5 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+5 au sein de la bande de constructibilité principale, et à 13,5 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+3 dans la bande de constructibilité secondaire.



- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes, la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de 5 mètres, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.



- Au sein du secteur UP5a, sur l'ensemble du terrain :**

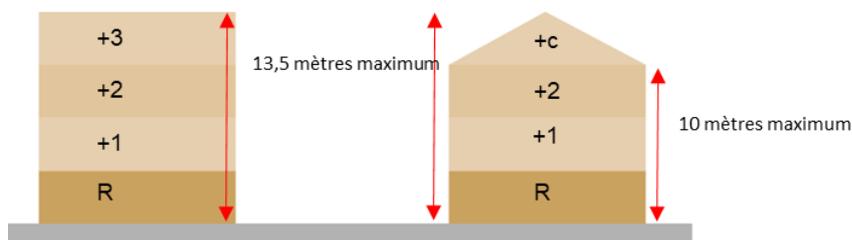
Pour les constructions à destination d'habitation :

- En cas de toiture à pente :

La hauteur des constructions est limitée à 13,5 mètres maximum au *faîtage* et 10 mètres maximum à l'égout du toit soit un équivalent d'une construction R+2+combles.

- En cas de toiture terrasse :

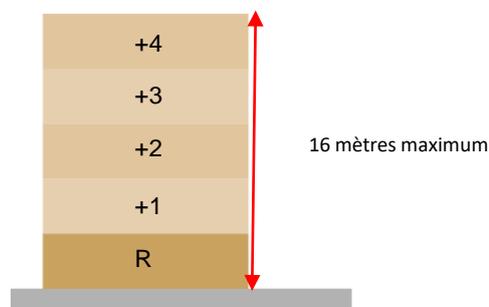
La hauteur des constructions est limitée à 13,5 mètres maximum au point le plus haut soit un équivalent d'une construction R+3.



### f. Hauteur des constructions

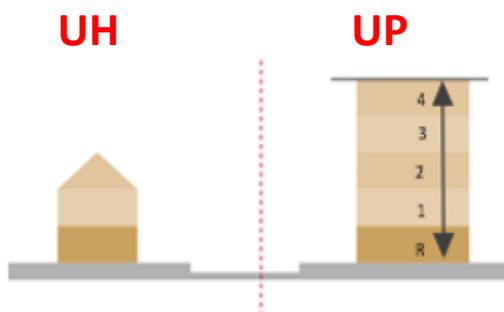
Pour les constructions à destination autre que l'habitation pour au moins 60 % de la Surface de Plancher :

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+4.



La règle déterminant la hauteur en fonction du gabarit de la voie ne s'applique pas.

- Au sein du secteur UP5b, les constructions situées sur un terrain donnant sur une voie constituant une limite avec la zone UH ont une hauteur limitée à 16,5 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+4.

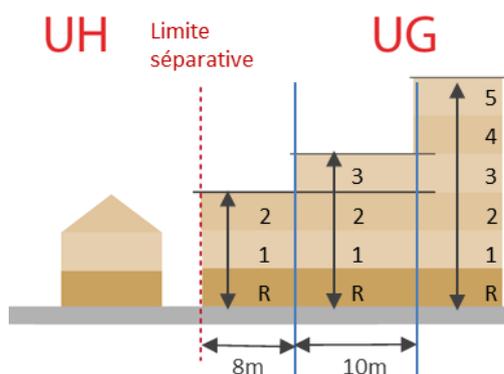


#### Transition UP5 –UH : limite séparative

- Si la limite séparative constitue une limite avec la zone UH :
  - Dans une bande 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 10,5 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+2.
  - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptés perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 13,5 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+3.
  - Si une construction existante située sur le terrain voisin en zone UH présente une hauteur supérieure à 10 mètres et est implantée sur la limite séparative constituant une limite avec la zone UG, la hauteur maximum des constructions implantées dans la bande de 8 mètres pourra dépasser la hauteur de 10 mètres sans pour autant dépasser la hauteur de la construction existante.

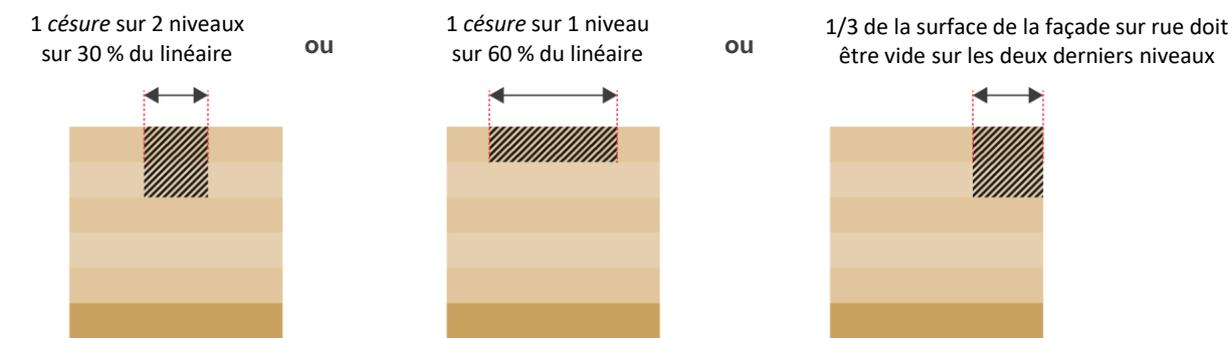
### f. Hauteur des constructions

- Au sein du secteur UP5a, pour les constructions à destination autre que l'habitation :
  - Dans une bande d'une profondeur de 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une *hauteur* limitée à 12 mètres maximum, soit un équivalent d'une construction R+2.
  - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 8 et 18 mètres comptés perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une *hauteur* limitée à 16 mètres maximum, soit un équivalent d'une construction R+3.



- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Règles particulières :**
  - La *hauteur minimum sous dalle* des RDC doit être de **3,6 mètres au minimum** dans l'ensemble de la zone, à l'exception des *annexes* et des constructions d'une surface de plancher < 200 m<sup>2</sup>.
  - Dans la bande principale (ces dispositions ne concernent pas le secteur UP5b) :

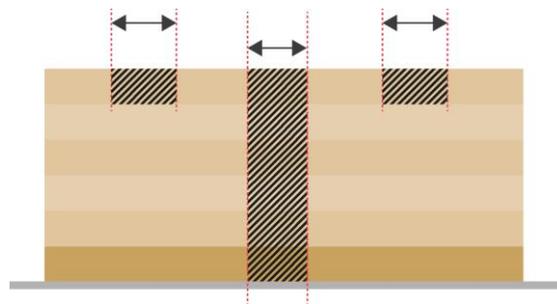
Pour les constructions atteignant une *hauteur* supérieure à 16,5 mètres, lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est  $\geq 18$  mètres et < 40 mètres, elles doivent intégrer, sur toute leur profondeur :



### f. Hauteur des constructions

Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est  $\geq 40$  mètres et  $< 65$  mètres, il doit intégrer sur toute sa profondeur :

- 1 *césure* totale de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)
- Chaque construction ainsi créée devra également respecter la règle précédente.

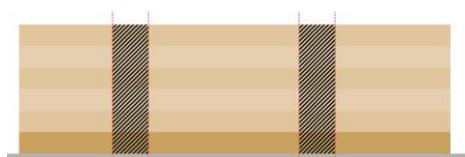


Linéaire de façade sur rue

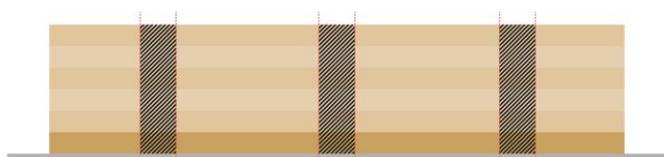
Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est  $\geq 65$  mètres et  $< 90$  mètres, il doit intégrer au moins 2 *césures* totales de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est  $> 90$  mètres, il doit intégrer au moins 3 *césures* totales de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).

Chaque construction ainsi créée devra également respecter la première règle de cette page.



Linéaire de façade sur rue



Linéaire de façade sur rue

### g. Nature en ville

#### Règle générale :

- Pour tout projet dont la surface totale des toitures terrasses est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> une majorité de la superficie totale des toitures terrasses doit être végétalisée et comporter au moins 30 cm de terre ou de support de culture.

- **Dans le secteur UP5a :**

Une part de 20% minimum de la superficie du *terrain* doit être traité en *pleine terre et végétalisée*.

- **Dans le secteur UP5b :**

Une part de 50% minimum de la superficie du *terrain* doit être traité en *pleine terre*

#### Règles particulières :

- Les *arbres à grand développement* doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.
- 1/3 au minimum des espaces verts de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres
- Pour les éléments de patrimoine 1\* et 2\* repérés sur le plan de zonage, le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

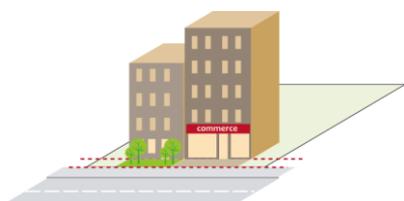
### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Règle générale :

- L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) « Boissière », et notamment garantir des percées visuelles vers les cœurs d'îlots verts.

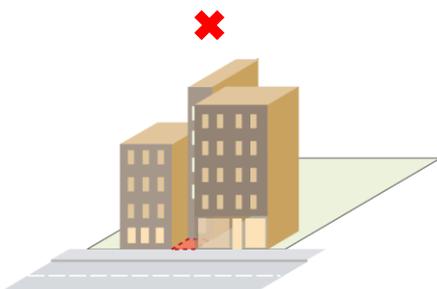
#### En cas de recul :

- la bande de recul doit être traitée majoritairement en espace vert, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



*Schéma indicatif*

- L'implantation des constructions doit éviter la création de *recoins* sur le linéaire de *façade* :



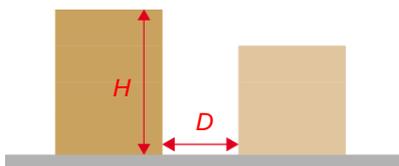
*Schéma indicatif*

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Règle générale :

La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.



*D* = distance minimale entre deux constructions

*H* = hauteur de la construction la plus haute

*D* est égale ou supérieure à la moitié de *H*

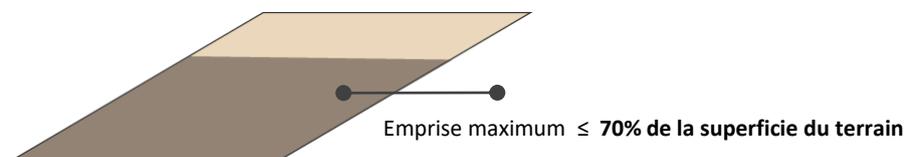
#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en *hauteur* et/ou en longueur.

### e. Emprise au sol des constructions

#### Règle générale :

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **70 % maximum** de la superficie du terrain

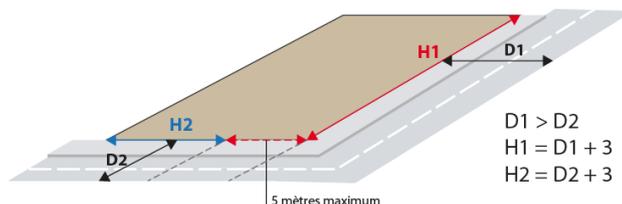


- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (XXXXXXX) non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.

### f. Hauteur des constructions

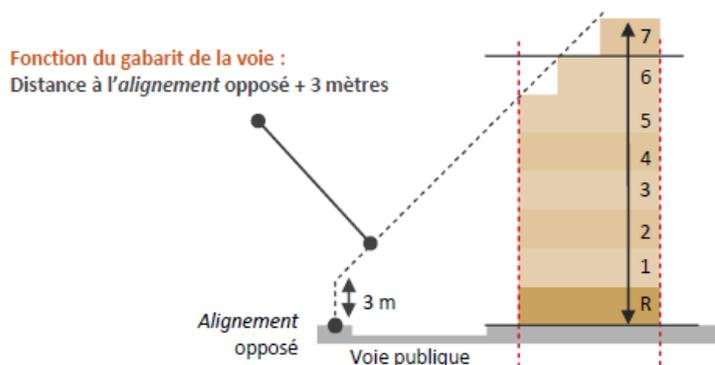
#### Règle générale :

- L'ensemble des hauteurs des constructions devra respecter les orientations édictées au sein de l'**OAP** « Boissière ».
- La hauteur des rez-de-chaussée devra être au minimum de **3,8 mètres** compté du sol à la hauteur sous dalle. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes, la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de 5 mètres, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.



#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter la hauteur de ces constructions.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLUi, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.
- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.
- **Gabarit de la voie :**
  - La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.
  - Les émergences indiquées dans l'OAP sont affranchies du prospect sur rue.



### g. Nature en ville

- **Règle générale :**

- Une majorité de la superficie totale **des toitures terrasses** de plus de **100 m<sup>2</sup>** doit être végétalisée et comporter au moins **30 cm** de terre ou de support de culture.
- Une part de 15% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*, en évitant son morcellement.
- Les bandes stériles gravillonnées ne peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces végétalisées et de pleine terre.

- **Règle particulière :**

- Les *arbres à grand développement* doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.
- 1/3 au minimum des espaces verts de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres
- La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Règle générale :

- L'implantation des constructions devra respecter les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) Faubourg Fraternité-Coutures.
- En cas d'implantation des constructions en recul, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espace vert accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

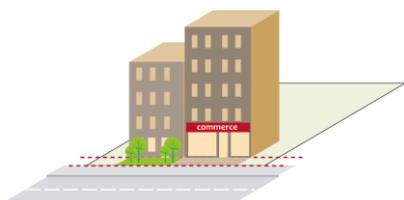
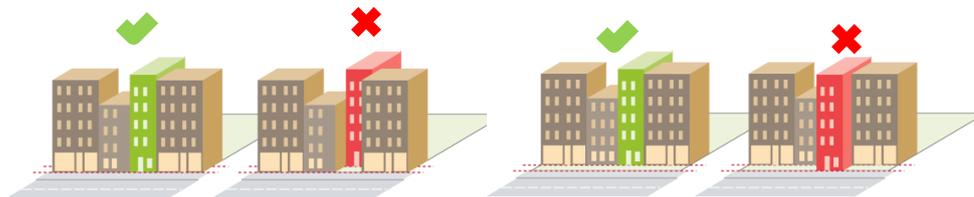


Schéma indicatif

#### Règles particulières :

- L'implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :
  - Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'*alignement*, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'*alignement*.



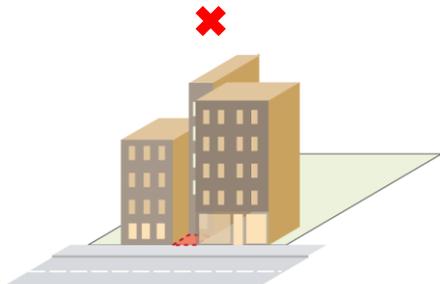
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en recul de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.



- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées sans homogénéité par rapport à la voie, toute nouvelle construction devra privilégier une implantation harmonieuse avec les implantations existantes.

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions doit éviter la création de *recoins* sur le linéaire de *façade* :



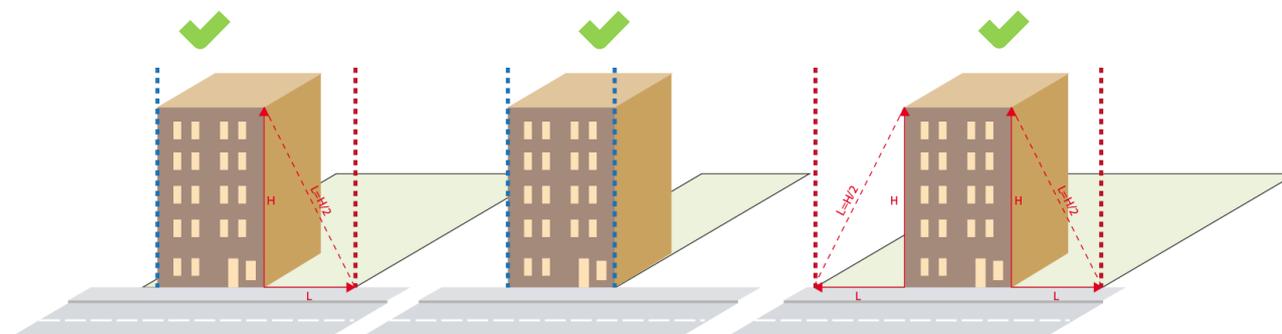
*Schéma indicatif*

- En outre, dans le cas des constructions présentant une longueur de *façade* sur une rue supérieure ou égale à 20 mètres, il est exigé un ou plusieurs retrait(s) partiel(s) d'un mètre minimum de l'*alignement* ou de la *limite qui s'y substitue*, en plan ou en élévation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante*.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

L'implantation des constructions est libre (sur les *limites séparatives* ou en retrait)

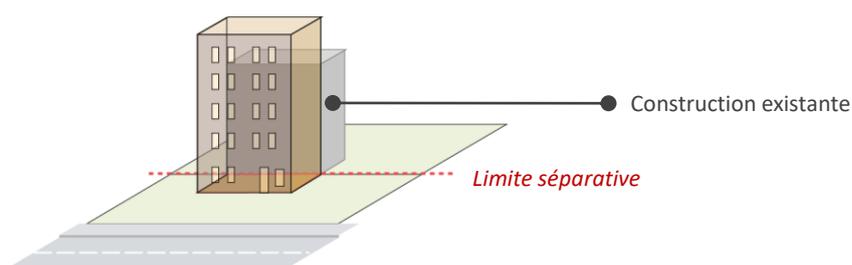


Implantation sur une limite

Implantation sur les deux limites

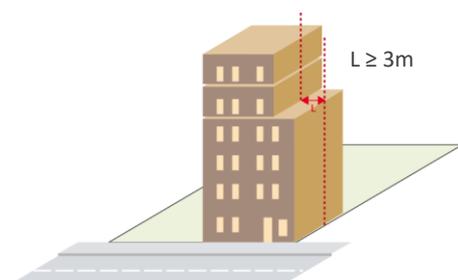
Implantation en retrait des limites

- En cas de présence d'un mur pignon d'une *hauteur* supérieure ou égale à 5 mètres sur le *terrain* voisin implanté sur la *limite séparative*, l'adossement des nouvelles constructions sur le ou les pignons existants devra être privilégié le cas échéant.



- En cas de retrait :

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance minimale égale à la **moitié de la hauteur de la construction** (mesurée en tout point) **comptée horizontalement au droit des façades** avec un minimum de **3 mètres**.
- Dès lors que le ou les deux derniers niveaux de la construction sont organisés en retrait des *limites séparatives*, l'implantation de ce ou ces derniers niveaux **peut ne pas respecter la règle précédente** à condition **que le retrait minimum à conserver soit au moins de 3 mètres**.



### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle générale :

- Le retrait n'est pas règlementé pour :
  - Les toits et toitures en pente ainsi que les chiens assis,
  - Les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m<sup>2</sup>

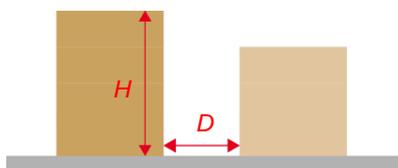
#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Règle générale :

- La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.



*D* = distance minimale entre deux constructions

*H* = hauteur de la construction la plus haute

***D* est égale ou supérieure à la moitié de *H* avec un minimum de 8m.**

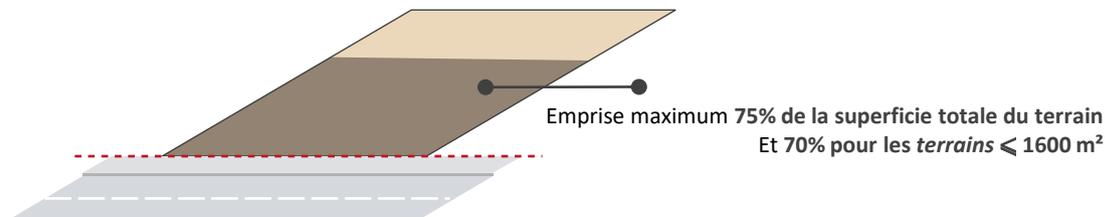
#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en *hauteur* et/ou en longueur.

### e. Emprise au sol des constructions

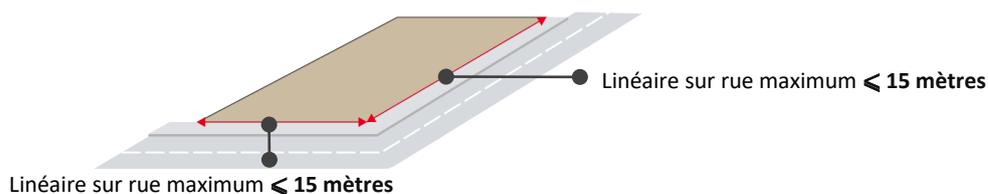
#### Règle générale :

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 75% maximum de la superficie totale du terrain
  - Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'*emprise au sol* maximale est de **70 %** de la superficie totale du terrain



#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les parcelles d'angle existantes à la date d'approbation du présent PLUi présentant un linéaire sur chaque rue inférieur à 15 mètres.



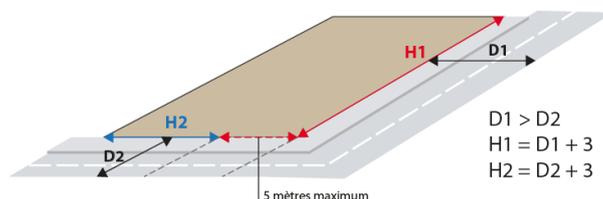
- Toutefois, l'*emprise au sol* maximale des constructions est limitée à **85 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini au chapitre « nature en ville », soit au moins égale à **15 %** de la superficie totale du terrain.
- Pour les terrains d'une superficie égale **ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>**, l'*emprise au sol* maximale des constructions est limitée à **80 %** maximum de la superficie totale du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini au chapitre « nature en ville », soit au moins égale à **15 %** de la superficie totale du terrain.
- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au règlement sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.
- **Pour les éléments de patrimoine repérés 1\* et 2\*** sur le plan de zonage, l'*emprise au sol* existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'*emprise au sol* maximale autorisée.

### f. Hauteur des constructions

#### Règle générale :

##### • Filets de hauteur :

- La *hauteur* maximale des constructions devra respecter les linéaires de *hauteurs* indiqués sur le plan de zonage 'Linéaires de hauteur spécifiques'.
- En dehors de ces linéaires de hauteur (sauf indication contraire indiquée dans l'OAP Faubourg Fraternité - Coutures) : la *hauteur* des constructions est limitée à 19,5 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+5
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes, la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de 5 mètres, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.



Afin de permettre le maintien et le développement de RDC actifs qualitatifs,

- La *hauteur* minimum d'un RDC actif sur rue doit être de 3,6 mètres sous dalle au minimum dans l'ensemble de la zone.

#### Règles particulières :

- Pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens des articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitat, la *hauteur* des constructions est majorée de 10 % par rapport à la *hauteur* maximale autorisée.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### g. Nature en ville

#### Règle générale :

- Une part de 10% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*, en évitant son morcellement. Pour les *terrains* d'une superficie supérieure à 1 600m<sup>2</sup>, cette obligation est portée à 15%.
- Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *coefficient de biotope*.

#### Règles particulières :

- Les *arbres à grand développement* doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.
- 1/3 au minimum des espaces verts de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres.
- La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.
- Pour les éléments de patrimoine 1\* et 2\* repérés sur le plan de zonage, le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			...qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
Entrepôt			... qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Définition

Le terme alignement, au sens du présent article, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur (communale et départementale),
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètres de profondeur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul ne doivent pas avoir plus de 0,80 mètres de profondeur.

#### Dispositions générales

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- à l'alignement des voies ou portions de voies situées dans les « linéaires commerciaux à protéger ou à créer », identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- à l'alignement de l'ex-RN 3(ou rue de Paris),
- En retrait de 3 mètres de part et d'autre des rues du Parc et Léo Lagrange ainsi que du Chemin des Groux, au niveau des linéaires repérés comme corridor écologique au sein de l'OAP Plaine Ouest, conformément aux prescriptions intégrées à l'orientation d'aménagement et de programmation,
- à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres de l'alignement dans les autres cas,
- Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

#### Dispositions particulières

##### **Cas des constructions de "deuxième front"**

Une implantation différente est admise :

- lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie, ou, lorsque, sur le terrain, une construction respectant les dispositions du présent article est déjà édifée ou en cours de réalisation.

##### **Cas des constructions implantées sur un terrain, ou contiguës à terrain, sur lequel existe une ou plusieurs constructions ne respectant pas les dispositions du présent article**

Une implantation différente de celle autorisée est admise lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions du présent article, afin de ne pas créer de nouveau pignon apparent :

- en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait égal au retrait des constructions existantes.

##### **Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article**

Une implantation différente de celle autorisée est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article, dans la limite de 20% de la surface de plancher de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- la façade des extensions ou surélévations doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

#### **Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

A l'exception des cas où ils sont expressément interdits par les fiches relatives aux bâtiments ou ensembles bâtis protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés sous réserve de ne pas dénaturer l'identité et la qualité architecturales des bâtiments, et ne pas supprimer des éléments de modénature animant la façade.

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 50 cm d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales

##### **Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les façades ou parties de façade, hors garde-corps, pare vues, acrotères et corniches, doivent être implantées :

- En retrait d'au moins une des limites séparatives latérales, dans le cas des terrains situés à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation, du côté pair du boulevard Gabriel Péri,
  - Une implantation sur les deux limites séparatives latérales est toutefois autorisée dès lors que l'implantation de la ou des constructions sur le terrain préserve des perspectives perpendiculaires à la voirie.
- Sur au moins une des limites séparatives latérales, dans les autres cas. Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont autorisés.
  - Une implantation des façades ou parties de façade, hors garde-corps, pare vues, acrotères et corniches, en retrait des deux limites séparatives latérales est toutefois autorisée dès lors, qu'entre la construction projetée et l'alignement, existe ou est édifiée concomitamment une construction principale.

Les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter d'ouvertures, à l'exception des jours de souffrance. Les toitures terrasses accessibles doivent être équipées sur toute leur longueur d'un dispositif de pare vue d'une hauteur minimum de 1,90m.

Toute façade ou partie de façade, hors garde-corps, pare vues, acrotères et corniches, en retrait des limites séparatives doit être implantée en retrait de 4 mètres de la limite séparative, et respecter la condition suivante :

- La distance (L), comptée horizontalement, entre tout point de la façade ou partie de façade, hors garde-corps, pare vues, acrotères et corniches, et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), diminuée de 3 mètres, soit  $L \geq (H-3)/2$ .
- Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.

##### **Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle**

Les façades ou parties de façade, hors garde-corps, pare vues, acrotères et corniches, doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

- Une implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle est toutefois autorisée:
  - pour toute construction annexe, de type abris de jardins, local vélo, etc., dont la hauteur de façade n'excède pas 3,50 mètres en limite séparative, à condition qu'elle n'accueille pas d'activités pouvant engendrer des nuisances.
  - ou, dans le cas des limites séparatives de fond de parcelle jouxtant les emprises ferroviaires, pour toute construction à destination autre qu'habitation.
  - Les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter d'ouvertures, à l'exception des jours de souffrance. Les toitures terrasses accessibles doivent être équipées sur toute leur longueur d'un dispositif de pare vue d'une hauteur minimum de 1,90m.

Toute façade ou partie de façade, hors garde-corps, pare-vues, acrotères et corniches, en retrait des limites séparatives doit être implantée en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative, et respecter la condition suivante :

- la distance (L), comptée horizontalement, entre tout point de la façade ou partie de façade, hors garde-corps, pare-vues, acrotères et corniches, et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), diminuée de 3 mètres, soit  $L \geq (H-3)/2$ .
- Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions particulières :

##### **Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

Une implantation différente de celle autorisée est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, dans la limite de 20% de la surface de plancher de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- la façade des extensions ou surélévations doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante et ne comporter aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance.

##### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative, et respecter la condition suivante :
  - la distance (L), comptée horizontalement, entre tout point de la façade ou partie de façade, hors garde-corps, paires-vues, acrotères et corniches, et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), diminuée de 3 mètres, soit  $L \geq (H-3)/2$

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux infrastructures de transport en commun doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative

#### Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 50 cm d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Définition

Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, hors garde-corps, paires-vues, acrotères et corniches :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au sommet du brisis pour les toitures à la Mansart,
- et au point le plus haut de la construction pour les toitures terrasses.

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait se calcule au droit des balcons et terrasses.

Dans le cas d'une construction comportant plusieurs destinations, la règle la plus contraignante s'applique.

#### Dispositions générales

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades, hors garde-corps, paires-vues, acrotères et corniches, de plusieurs bâtiments non contigus doit :

- respecter les prescriptions intégrées à l'OAP, le cas échéant,
- et être au moins égale :
  - à la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ou la façade la plus basse comporte des ouvertures, avec un minimum de 6 mètres
  - à la hauteur de la façade la plus basse, si seule la façade plus haute comporte des ouvertures, avec un minimum de 4 mètres
  - à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la façade la plus haute si aucune des façades ne comporte d'ouvertures, avec un minimum de 3 mètres.
  - la solution la moins favorable s'appliquant,

La distance séparant les façades ou parties de façades, hors garde-corps, paires-vues, acrotères et corniches, d'un bâtiment annexe non contigu, avec celles d'un bâtiment principal doit être au moins égale à 3 mètres.

- Toutefois, cette distance n'est pas réglementée pour les locaux destinés aux conteneurs de déchets.

#### Dispositions particulières

##### **Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article**

Une implantation différente de celle autorisée est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, dans la limite de 20% de la surface de plancher de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions du présent article.

##### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article, sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 50 cm d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite.

### f. Hauteur des constructions

#### Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction, hors garde-corps, paires-vues, acrotères et corniches.

Dans le cas d'un dernier niveau en attique, celui-ci doit être en retrait d'1,50 mètre minimum de la façade.

Dans le cas de terrains en pente, l'épure du bâtiment est divisée, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux et la hauteur au point le plus haut de la construction, s'apprécient au point médian de chaque section compté à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Les édifices techniques inscrits dans le prolongement des façades, doivent respecter la hauteur maximale autorisée et faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, dans la limite de 2 mètres, les édifices techniques suivants, non inscrits dans le prolongement des façades :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, dispositifs de sécurité, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation,
- à condition qu'ils soient regroupés au maximum pour être le moins visible depuis le domaine public.

Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :

- sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large.

#### Dispositions générales :

##### **Constructions destinées à l'industrie et entrepôts**

La hauteur des constructions destinées à l'industrie ne doit pas excéder 12 mètres

La hauteur des entrepôts ne doit pas excéder 10 mètres

##### **Autres constructions :**

La hauteur des constructions :

- est limitée à six étages sur rez-de-chaussée (R+6) et 22 mètres.
- et ne doit pas excéder la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ( $L \geq H$ ),

**Au sein des « linéaires commerciaux à protéger ou à créer », identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.**

La hauteur des constructions, dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce ou à l'artisanat,

- est limitée à sept étages sur rez-de-chaussée (R+7) et 25 mètres,
- et ne doit pas excéder la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ( $L \geq H$ ),
- la hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,50 mètres de hauteur libre sous plafond

##### **Au sein du secteur de hauteur spécifique identifié sur le plan de zonage**

- La hauteur des constructions est limitée à 60 mètres au point le plus haut.

### f. Hauteur des constructions

#### Dispositions particulières

##### **Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies.

##### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- est limitée à six étages sur rez-de-chaussée (R+6) et 22 mètres,
- et ne doit pas excéder la moitié de la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ( $L \geq H/2$ )

### g. Nature en ville

#### Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

#### Obligations de végétalisation

##### Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
  - Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou ceux réalisés au titre de l'OAP viennent en déduction des surfaces végétalisées, devant être réalisées sur le terrain :

- fondamentales (S), s'ils sont plantés,
- et/ou complémentaires (S'), après application des modalités de prise en compte définies au présent article.
- Il est recommandé de se référer au cahier d'illustrations relatif aux surfaces végétalisées
- complémentaires, figurant en annexe 2 du présent règlement.

##### **Surfaces végétalisées fondamentales et complémentaires**

Doivent être réalisées sur le terrain :

- des surfaces végétalisées fondamentales (S), réalisées obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre plantés, et représentant, au minimum, 20% de la superficie du terrain,
- et des surfaces végétalisées complémentaires (S'), réalisées selon les modalités définies au présent article, et représentant, au minimum, 10% de la superficie du terrain,

Dans les « linéaires commerciaux à protéger ou à créer », identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce ou à l'artisanat :

- il n'est pas exigé la réalisation de surfaces végétalisées fondamentales,
- des surfaces végétalisées complémentaires (S') doivent représenter, au minimum, 50% des surfaces libres de constructions, et être réalisées sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm,

##### **Modalités de prise en compte des surfaces végétalisées complémentaires, selon leurs modes de réalisation**

Les surfaces végétalisées complémentaires (S') doivent, en tout ou partie, être réalisées sous la forme des espaces suivants :

- les espaces verts de pleine terre plantés, qui sont pris en compte à 100 % de leur superficie,
- les espaces verts de pleine terre, qui sont pris en compte à 80 % de leur superficie,
- les espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,80 m, qui sont pris en compte à 70 % de leur superficie,
- les toitures végétalisées intensives et toitures végétalisées semi extensives, qui sont prises en compte à 60 % de leur superficie,
- les murs végétalisés, qui sont pris en compte à 30 % de leur superficie,
- les toitures végétalisées extensives, qui sont pris en compte à 20 % de leur superficie,

Les surfaces végétalisées complémentaires (S') ne peuvent, en aucun cas, être comptabilisées au titre des surfaces végétalisées fondamentales (S).

### g. Nature en ville

#### **Obligations paysagères**

Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantés sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre de haute tige ou d'une plantation arbustive pour deux places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués, depuis l'espace public, par des haies arbustives, composées d'au moins deux essences locales.

#### **En sus des dispositions du présent article, dispositions applicables dans le périmètre d'une OAP**

Au sein du périmètre d'une OAP, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **En sus des dispositions du présent article, les dispositions applicables aux "Bâti ou ensemble bâti" et "Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable" identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Le traitement des espaces libres des terrains sur lesquels sont implantés des "Bâti ou ensemble bâti" et "Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable" doivent, le cas échéant, respecter les mesures de mise en valeur définies par la fiche s'y reportant.

#### **Dispositions particulières**

##### **Cas des surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des surfaces végétalisées.

##### **Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Une superficie de surfaces végétalisées inférieure à celle prescrite par les dispositions du présent article, est admise pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 50 cm d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite

##### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			Au sein des secteurs UP9e, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ou à la direction des activités autorisées
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail		Au sein des secteurs UP9a, UP9c, UP9d et UP9e	
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique		Au sein du secteur UP9c et UP9e	
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		Au sein des secteurs UP9a, UP9c et UP9d	
Entrepôt		Au sein des secteurs UP9a, UP9c et UP9d	
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			-Les activités agricoles sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone. Les locaux de stockage liés à l'activité agricole sont autorisés dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 10 % de la surface de terre cultivée.
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades de toute construction doit être édifié à l'alignement ou en retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques (voie ou espace libre) et des voies privées ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer. L'implantation sera identique sur ses deux premiers niveaux. A partir du troisième niveau, l'implantation est libre.

Des reculs peuvent être autorisés:

- pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbre, ...)
- pour des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité et qui le justifient.

Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.

- En UP9a, UP9d et UP9b des saillies, au-delà des 7 premiers mètres de hauteur des constructions et les bâtiments ponts sont autorisés au-dessus des espaces publics (voies et espaces libres), à l'exception des voies avenue Gaston Roussel et avenue de Metz à partir des limites qui figurent en rouge au règlement graphique.
- Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
- Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de desserte internes.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des nus des façades des constructions doit se situer :

- Soit sur les limites séparatives en cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance
- soit en retrait des limites séparatives en respectant:
  - $D = (H-3)/2 > 4$  mètres si les façades comportent des vues
  - $D = (H-3)/2 > 2,5$  mètres en cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance

Dans tous les cas, les nus des façades des constructions peuvent être implantées en surplomb d'une propriété voisine lorsque les deux propriétaires voisins concluent une servitude de surplomb (de droit privé).

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance mesurée horizontalement de nu de façade à nu de façade entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation, si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.
- 4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.
- 2,50 mètres minimum pour les constructions dont les façades ne créent pas de vues entre elles

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée, et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- aux constructions ou équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...), ces constructions, équipements et ouvrages étant implantés à une distance correspondant aux contraintes architecturales ou fonctionnelles.

### e. Emprise au sol des constructions

Les prescriptions d'emprise au sol découlent des dispositions liées à la nature en ville.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics

### f. Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 23 mètres maximum au sein du secteur UP9a (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 29.5 m sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 21,5 mètres au sein du secteur UP9b (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 27 m sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 12 mètres au sein du secteur UP9c (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 15 m sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 19.5 m sur une profondeur de 20 m **comptée depuis la ligne marron figurant au règlement graphique du PLUi**
- 32 mètres au sein du secteur UP9d,
- 22 mètres au sein du secteur UP9e,

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure et équipement d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments architecturaux qui servent de signal aux équipements publics et collectifs.

#### **Disposition particulière :**

En cas de serre agricole sur toit, sa hauteur n'est pas comptabilisée dans la hauteur de la construction, mais ne peut dépasser les 7 mètres.

### g. Nature en ville

#### Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée »

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal seront cumulées et affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :

- 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
- 1 pour les espaces plantés d'arbres à grand développement sur dalle ;
- 0,8 pour les espaces plantés d'arbres à moyen développement sur dalle ;
- 0,7 pour les espaces plantés d'arbres à petit développement sur dalle ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres (couche drainante non comprise) et les espaces verts sur dalle contenant au minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre végétale ;
- 0,3 pour les surfaces de murs ou de façades aménagés pour être végétalisées ; les parois couvertes de végétaux grimpants ne sont pas prises en compte dans cette disposition ;
- 0,2 pour les surfaces semi-perméables à l'eau (ex : pavés ou dallage de roche sur lit de sable) ;
- 0,1 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale inférieure à 20 centimètres et les surfaces des autres espaces verts sur dalle.
- 0 pour les surfaces imperméables à l'eau (ex : enrobés ou béton) ;

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Les espaces type aires de jeux, zones piétonnes, cheminements piétons... sont pris en compte dans le calcul de la surface végétalisée.

Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle, les surfaces dédiées à la circulation automobile ainsi que les aires de stationnement (qu'elles soient imperméabilisées ou non) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface végétalisée.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,
- 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte),
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusque 15 mètres à la taille adulte),
- 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

Dans les espaces libres il faudra privilégier les plantes ayant une capacité de captation et de rétention des polluants. Le choix des végétaux doit prendre en compte les besoins en eau et en entretien.

Des dispositifs de protection des arbres, contre les chocs des automobiles, seront mis en place.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 100m<sup>2</sup> de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2m. Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Sont autorisés l'extension limitée ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation ou d'équipement public qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus une fois l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée antérieurement au 25 juin 2008 sur une unité foncière existante à la même date.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Fiche d'identité de la zone UP10 :

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			Les activités agricoles sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone. Les locaux de stockage liés à l'activité agricole sont autorisés dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 10 % de la surface de terre cultivée.
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 3 mètres par rapport à l'axe de la voie. Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective est prise comme alignement.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.

Sous réserve que l'implantation de la construction autorise de telles saillies, les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement), dans la limite de 1.8 mètres à partir de 7 mètres. Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment)

Les constructions à usage d'agriculture urbaine devront respectées les règles générales d'alignement définies dans ce présent article.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de desserte internes.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nus des façades de toutes constructions doivent être édifiés :

- Soit à l'aplomb d'une ou plusieurs limites. Afin d'améliorer l'intégration du bâtiment dans son environnement, des retraits, par rapport au pignon implanté en limite séparative, peuvent être autorisés en étage.
- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,

#### En cas de retrait :

- La distance minimale de retrait horizontal étant mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade, aucun points du nu de la partie de façade de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à la différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas de celle-ci diminuée de trois mètres puis divisée par deux, sans toutefois être inférieure à 4 mètres ( $D = (H-3)/2$ )
- En cas de façade ou partie de façade dépourvue de percement ou percée de jours de souffrance, la distance de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative doit être d'au moins 2,5 mètres par rapport à la limite séparative parcellaire, le prospect ( $D = (H-3)/2$ ) ne s'appliquant pas dans ce cas.

Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment)

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre les nus de façade de deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles du présent article ne sont pas applicables:

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée, et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- aux constructions ou équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...), ces constructions, équipements et ouvrages étant implantés à une distance correspondant aux contraintes architecturales ou fonctionnelles.

### e. Emprise au sol des constructions

#### Au sein du secteur UP10a :

Il n'est pas fixé de règle

#### Au sein du secteur UP10b :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 % maximum (hors agriculture urbaine en RDC)

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

### f. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m. Toutefois, la hauteur pourra atteindre :

**Dans le secteur UP10a :**

- 25 mètres sur 75 % maximum de l'emprise bâtie au sol
- 28 mètres sur 40% maximum de l'emprise bâtie au sol
- 31 mètres sur 30% maximum de l'emprise bâtie au sol

**Dans le secteur UP10b :**

- 25 mètres sur 75 % maximum de l'emprise bâtie au sol
- 28 mètres sur 65% maximum de l'emprise bâtie au sol
- 31 mètres sur 55% maximum de l'emprise bâtie au sol

Dans le cas de sols dont la pente est supérieure à 7,5%, une tolérance de 1,50m est admise.

Sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée antérieurement au 25 juin 2008.

Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes

En cas de serre agricole sur toit, sa hauteur n'est pas comptabilisée dans la hauteur de la construction, mais ne peut dépasser les 7 mètres.

### g. Nature en ville

**Dans le secteur UP10a :**

30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

**Dans le secteur UP10b :**

40% au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, avec au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière en pleine terre.

En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Les surfaces dédiées à l'agriculture urbaine sont incluses dans le calcul des espaces verts.

La surface d'espace vert exigée pourra être satisfaite:

- par de la pleine terre, affectée d'un coefficient pondérateur de 1.5
- par des jardins sur dalle dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 80 cm, affecté d'un coefficient pondérateur de 1
- par des espaces végétalisés (dalle et toit dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 40 cm, façade...), affectée d'un coefficient pondérateur de 0.5

### g. Nature en ville

Ces espaces verts doivent être revêtus d'une végétation adaptée à l'épaisseur de terre et qualitative. Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas:

- Les aires de stationnements
- Les surfaces de circulation automobile
- Les dispositifs «hors-sol» de type jardinière ponctuelle

Dans ses choix, le pétitionnaire pourra consulter et se référer :

- à la fiche réalisée par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité (OBDU) et NatureParif en partenariat avec Plantes et Cité et le MNHN qui comporte une expertise scientifique sur les espaces végétaux urbains: <http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/toitures-vegetalisees.pdf>
- au catalogue «Flore» de la Région Ile de France, réalisé par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien : [http://cbnb.mnhn.fr/cbnb/ressources/telechargements/Catalogue\\_flore\\_ile\\_de\\_France\\_complete.pdf](http://cbnb.mnhn.fr/cbnb/ressources/telechargements/Catalogue_flore_ile_de_France_complete.pdf)

Dans les espaces libres, il faudra privilégier les plantes ayant des capacités de captation et de rétention des polluants.

Le choix des végétaux doit prendre en compte les besoins en eau et en entretien et donc l'accessibilité prévue à ces espaces.

La limitation de l'imperméabilisation des sols doit être prise en compte, plus particulièrement les surfaces de stationnement et de circulation où l'utilisation de matériaux poreux sera privilégiée.

La végétalisation des espaces libres doit assurer une continuité des espaces non bâtis et des espaces végétalisés

Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 100m<sup>2</sup> de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2m. Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus une fois l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée antérieurement au 25juin 2008 sur un terrain existant à la même date.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics concernant les espaces libres et les plantations.

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			...de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			...de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
Entrepôt			...de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			...qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone
Exploitation forestière			...de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ( $D = H - 3$  m). Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Sous réserve que l'implantation de la construction autorise de telles saillies, les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement), dans la limite de 80 cm. Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

En bordure des **sentés et passages identifiés sur le règlement graphique**, une implantation dans la bande de terrain à distance inférieure des 4 m par rapport à l'axe de la voie est possible à condition qu'elle soit justifiée pour assurer une meilleure insertion avec les constructions existantes sur le terrain de l'opération ou sur les terrains contigus et qu'elle se limite à 50% du linéaire de la surface au sol de la marge de recul normalement obligatoire. La règle  $D = H - 3$  définie au présent article n'est pas applicable. La hauteur autorisée dans cette marge est indiquée à la règle de hauteur du présent règlement de zone UP11.

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la bande de terrain définie ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement et en particulier les dispositions qui fixent la hauteur maximale à 6 m à l'intérieur de la bande de terrain.

Dans le cas de parcelle située à l'angle d'une sente et d'une voie à circulation générale, seule la règle relative à cette dernière s'applique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de desserte internes.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nus des façades de toutes constructions doivent être édifiés :

- Soit à l'aplomb d'une ou plusieurs limites. Afin d'améliorer l'intégration du bâtiment dans son environnement, des retraits, par rapport au pignon implanté en limite séparative, peuvent être autorisés en étage.
- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,

#### En cas de retrait :

- La distance minimale de retrait horizontal étant mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade, chaque point du nu de la partie de façade de la construction doit se trouver à une distance égale ou supérieure à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus bas de celle-ci diminuée de trois mètres puis divisée par deux, sans toutefois être inférieure à 4 mètres ( $D = (H-3)/2$ )
- En cas de façade ou partie de façade dépourvue de percement ou percée de jours de souffrance, la distance de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative doit être d'au moins 2,5 mètres par rapport à la limite séparative parcellaire, le prospect ( $D = (H-3)/2$ ) ne s'appliquant pas dans ce cas.

Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation avant le 25 juin 2008 et qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que cette extension ne comporte que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives ou des percements d'une hauteur d'allège d'au moins 2 m, et qu'elle n'ait pas pour effet de se rapprocher des limites séparatives par rapport à l'implantation de la partie de construction existante.

Par exception, la distance minimale du retrait est ramenée à 2,5 m en cas de façade dépourvue de percement ou percée de jours de souffrance.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article précédent.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre les nus de façade de constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points les distants de ces nus, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles du présent article ne sont pas applicables:

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée, et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- aux constructions ou équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...), ces constructions, équipements et ouvrages étant implantés à une distance correspondant aux contraintes architecturales ou fonctionnelles.

### e. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.

Ce coefficient d'emprise au sol est porté à 85% en cas de construction à usage d'activité, bureau ou artisanat. dans le cas d'une construction à usage de commerce et d'habitation se trouvant le long d'un linéaire « mixité fonctionnelle » identifié au règlement graphique.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

### f. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m.

La hauteur des constructions à usage d'activité, bureau ou artisanat ne peut excéder 16 m.

Toutefois, pour des bâtiments comportant des toitures en pente, la hauteur pourra excéder de 2 m les plafonds définis ci-dessus, à condition que la hauteur à l'égout des toitures ne les dépasse pas.

Dans le cas de sols dont la pente est supérieure à 7,5%, une tolérance de 1,5 m est admise.

Sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée antérieurement au 25 juin 2008.

Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

En cas de serre agricole sur toit, sa hauteur n'est pas comptabilisée dans la hauteur de la construction, mais ne peut dépasser les 7 mètres.

Aux abords des **sentés et passages identifiés au règlement graphique**, dans la zone constructible issue du présent règlement, la hauteur des constructions est limitée à 6m.

Dans le cas d'une construction à usage de commerce et d'habitation se trouvant le long d'un linéaire « mixité fonctionnelle » identifié au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16m.

### g. Nature en ville

30% au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, avec au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière en pleine terre.

En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Par exception, il n'est pas exigé de surface en pleine terre dans le cas de constructions à usage d'activité, de bureau et/ou d'artisanat et dans le cas de construction à usage mixte de commerce et habitation.

La surface d'espace vert exigée pourra être satisfaite:

- par de la pleine terre, affectée d'un coefficient pondérateur de 1.5
- par des jardins sur dalle dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 80 cm, affecté d'un coefficient pondérateur de 1
- par des espaces végétalisés (dalle et toit dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 40 cm, façade...), affectée d'un coefficient pondérateur de 0.5

Ces espaces verts doivent être revêtus d'une végétation adaptée à l'épaisseur de terre et qualitative. Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas:

- Les aires de stationnements
- Les surfaces de circulation automobile
- Les dispositifs «hors-sol» de type jardinière ponctuelle

Dans ses choix, le pétitionnaire pourra consulter et se référer :

- à la fiche réalisée par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité (OBDU) et NatureParif en partenariat avec Plantes et Cité et le MNHN qui comporte une expertise scientifique sur les espaces végétaux urbains: <http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/toitures-vegetalisees.pdf>
- au catalogue «Flore» de la Région Ile de France, réalisé par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien : [http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Catalogue\\_flore\\_ile\\_de\\_France\\_complete.pdf](http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Catalogue_flore_ile_de_France_complete.pdf)

Dans les espaces libres, il faudra privilégier les plantes ayant des capacités de captation et de rétention des polluants.

Le choix des végétaux doit prendre en compte les besoins en eau et en entretien et donc l'accessibilité prévue à ces espaces.

La limitation de l'imperméabilisation des sols doit être prise en compte, plus particulièrement les surfaces de stationnement et de circulation où l'utilisation de matériaux poreux sera privilégiée.

La végétalisation des espaces libres doit assurer une continuité des espaces non bâtis et des espaces végétalisés

Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 100m<sup>2</sup> de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2m. Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus une fois l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée antérieurement au 25juin 2008 sur un terrain existant à la même date.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics concernant les espaces libres et les plantations.

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas générer de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et d'être compatible avec le voisinage des zones habitées
Restauration			...de ne pas générer de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et d'être compatible avec le voisinage des zones habitées
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			...de ne pas générer de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et d'être compatible avec le voisinage des zones habitées
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile d'une longueur supérieure à 3 mètres, existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, et aux emprises publiques (squares, places...).

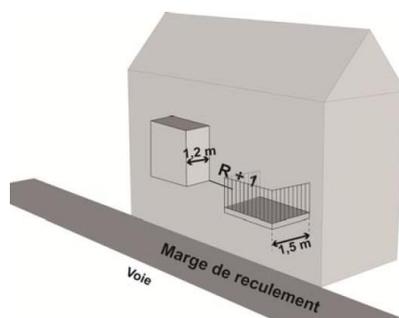
#### Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 1 mètre.

Les éléments de construction non clos tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, marquises, bandeaux, pilastres, éléments de décorations sont autorisés dans la marge de reculement avec une saillie au plus égale à 1,50 mètres.

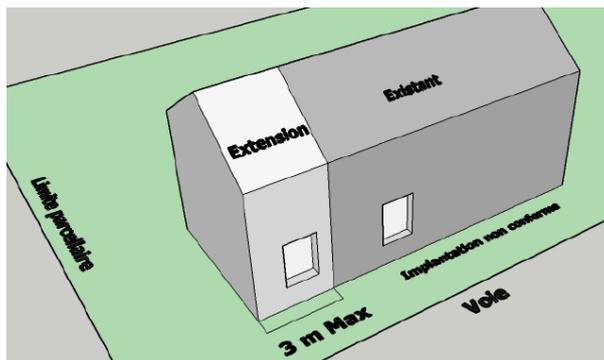
Les encorbellements ou éléments de constructions clos sont autorisés dans la marge de reculement à partir du premier étage avec une saillie au plus égale à 1,20 mètre.

Les saillies au-dessus du domaine public départemental ou communal devront de plus être conformes au règlement départemental ou communal de voirie.



#### Dispositions particulières :

Conservation de l'implantation existante, dans le cas d'une reconstruction ou surélévation d'un bâtiment. Les extensions des constructions d'habitation sont également admises au même alignement que la construction principale déjà existante sur un linéaire de façade de 3 mètres maximum lorsqu'elles en respectent le volume et l'architecture et quand elles ont pour but l'amélioration du bâtiment (sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers...).



Pour les équipements collectifs et services publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 0,5 mètres.

Les constructions comportant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités doivent être implantées à l'alignement.

**Dispositions applicables aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, autoroutière, hospitalière, à la distribution d'eau, d'électricité, de gaz ou de télécommunication :**

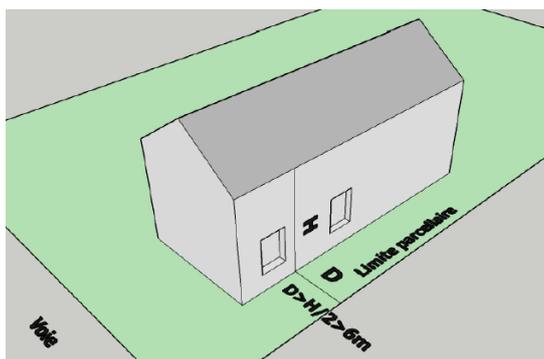
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces activités peuvent être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit en retrait :
  - Pour les façades comportant des baies : La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 6 mètres ( $L > H/2 > 6m$ ). En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.



- Pour les façades ne comportant que des jours de souffrance ou pas de baies : La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale au tiers de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres ( $L > H/3 > 3,5m$ ). En cas de pignon la hauteur retenue est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

#### Dispositions particulières :

Dispositions particulières applicables aux constructions nouvelles et existantes La distance entre les limites séparatives latérales et /ou de fond de parcelle de tout point des terrasses ou rampes d'accès n'excédant pas 0,80m de hauteur par rapport au terrain naturel et des escaliers d'accès sur une hauteur de 2m maximum par rapport au terrain naturel et d'une emprise au sol d'au plus 2,5m<sup>2</sup>, créant des vues, au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être de 3m minimum.

Dans le cas d'aménagements destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, plateformes élévatrices,...), des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisé dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

#### **Dispositions pour les équipements**

Implantation soit en limite, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci est supérieur ou égal au tiers de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 2,5 m, soit  $L > H / 3 > 2,5$ .

#### **Dispositions applicables aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, autoroutière, hospitalière, à la distribution d'eau, d'électricité, de gaz ou de télécommunication**

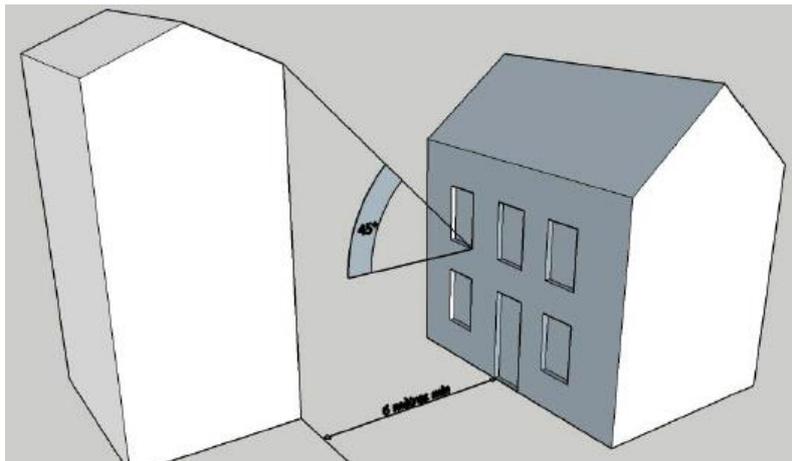
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces activités peuvent être implantés soit à l'alignement des limites séparatives soit en retrait.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Dispositions générales :

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance « L » telle que les baies, situées au-dessus du rez de chaussée, ne soient pas masquées par une partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est au minimum de 6 mètres.



#### Dispositions particulières :

##### **Constructions annexes**

Pour les constructions annexes n'excédant pas 4 mètres de hauteur et 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, cette distance est fixée à 4 mètres minimum.

##### **Équipement d'intérêt général et annexe**

Les équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

##### **Constructions existantes**

L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes, qui ne respecteraient pas les règles du présent article, sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

### e. Emprise au sol des constructions

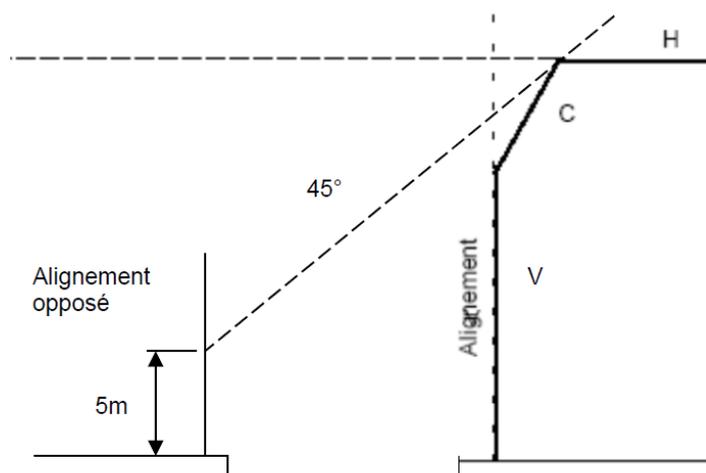
L'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie du terrain.

### f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions doivent s'inscrire ;

- D'une part à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article b. (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement, composé de trois éléments :
  - un plafond (H)
  - un segment vertical (V),
  - un segment oblique (C) dont l'angle est défini ci-après ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.
- D'autre part dans un gabarit à 45° implanté en limite de l'alignement opposé au niveau du sol. Le gabarit est implanté à 5 mètres au dessus du sol naturel, sur l'alignement opposé pour les constructions comportant des rez de chaussée actifs.



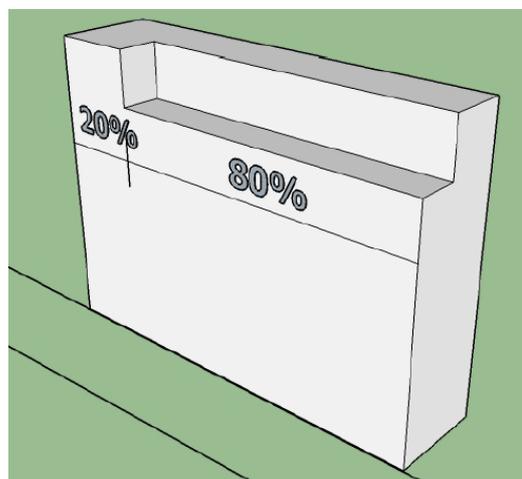
Seul un plafond général est fixé à 20 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 22 mètres si le rez de chaussée de la construction n'est pas à destination d'habitat et si sa hauteur est portée à 5 mètres.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir de la surface de nivellement de chaque lot.

#### Couronnement – Attique

Les étages au-dessus de R+5 sont obligatoirement en retrait de la façade principale, sur au moins 80% du linéaire de la façade sur rue.



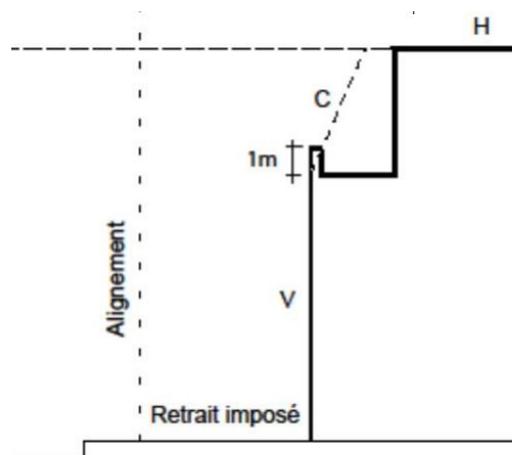
### f. Hauteur des constructions

En cas d'étage en attique, le segment vertical (V) qui limite la hauteur de façade est prolongé d'un mètre pour permettre l'intégration de l'acrotère.

#### Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur du plafond général.

Saillies sur plan de toiture : Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du types : chien assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule ...

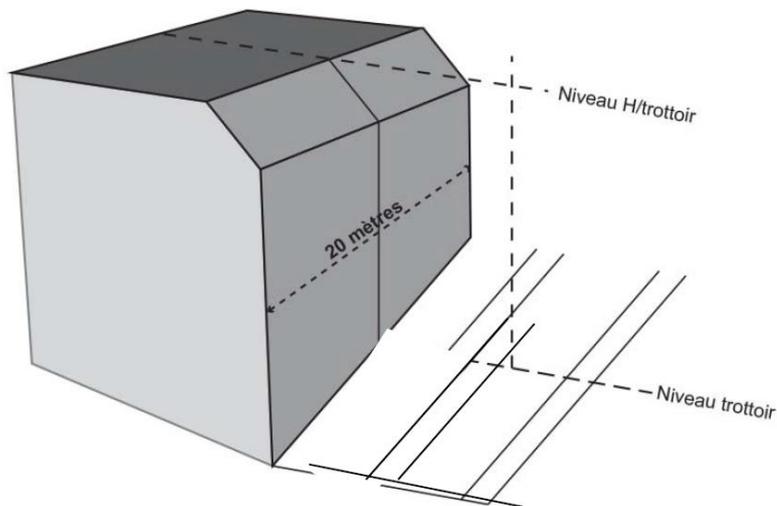


#### Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics

La hauteur maximale des constructions intégralement destinées à un CISNASPIC ou des constructions partiellement occupées par un équipements collectifs et services publics est uniquement limitée par un plafond de hauteur. Ce plafond est fixé à 21 mètres

#### Terrain en pente

La côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle. En deçà de 20 mètres de linéaire de façade, la côte est prise au milieu de la façade.



### g. Nature en ville

#### Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Pour les plantations d'arbres et d'arbustes, le choix des essences se fera en fonction de la nature du sol et de sa disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain en tenant compte de la croissance potentielle des sujets.

Ce choix devra comporter des Feuillus et des Conifères.

On fera appel, d'une part aux essences européennes (=indigènes), d'autre part à des essences exotiques (=exogènes) adaptées à l'environnement francilien.

Les espèces exogènes invasives (comme l'Ailante glutineux) sont à proscrire.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée

#### Obligations de végétalisation

##### Définitions :

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre.

Pour ce calcul, la surface de pleine terre à prendre en compte est la surface de pleine terre exigée avant application du coefficient de biotope.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait par tranche entamée. Par exemple, pour 101 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de hautes tiges doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres et devront avoir une circonférence minimale de 18 / 20 cm à 1,00 mètre du sol.

##### Surfaces végétalisées

Doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 15% de la superficie du terrain.

Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre ce minimum, la surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Pour rappel 1 m<sup>2</sup> de pleine terre =1.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,6 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive	0,5
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,3
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.60m. L'épaisseur mise en œuvre devra être adaptée au traitement de la palette végétale exigée :

- 0.60 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de grand développement (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

### g. Nature en ville

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

#### **Obligations paysagères :**

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter.

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra faire l'autorisation préalable de la ville et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables. Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

Les terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées.

#### **Dispositions particulières :**

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			
Entrepôt			...qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 3 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës.

#### Dispositions particulières :

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée par le présent règlement ou au point le plus haut de la construction.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc.

#### **Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires au projet du grand paris express (ligne 15 est)**

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

#### **Saillies**

Les saillies fixes sont autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m, qu'elles ne sont pas constitutives de surface de plancher et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UA.11. Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport à la voie.

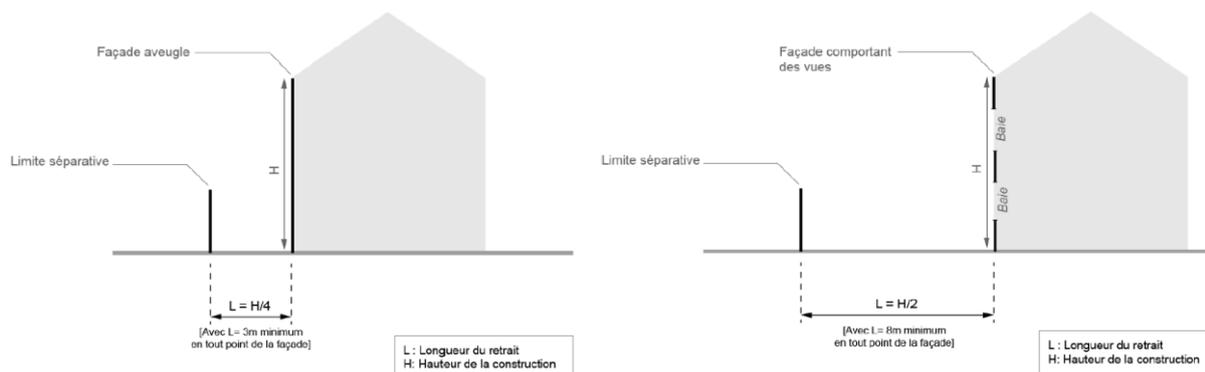
### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3 m) ;
- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ( $H / 2 = L$  avec un minimum de 8 m).



Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités artisanales, les constructions devront s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus bas et le plus proche avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies desservant des pièces de travail, et à une distance de 4 m au minimum dans les autres cas.

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret à condition que les dispositions de l'article UA.8 soient respectées.

Les cours communes ainsi formés ne peuvent être partagés que par des clôtures ne comportant de partie pleine que sur une hauteur maximum de 1 m à partir du sol naturel et dont la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

#### Dispositions particulières :

##### **Dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisé, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

##### **Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires au projet du grand paris express (ligne 15 est)**

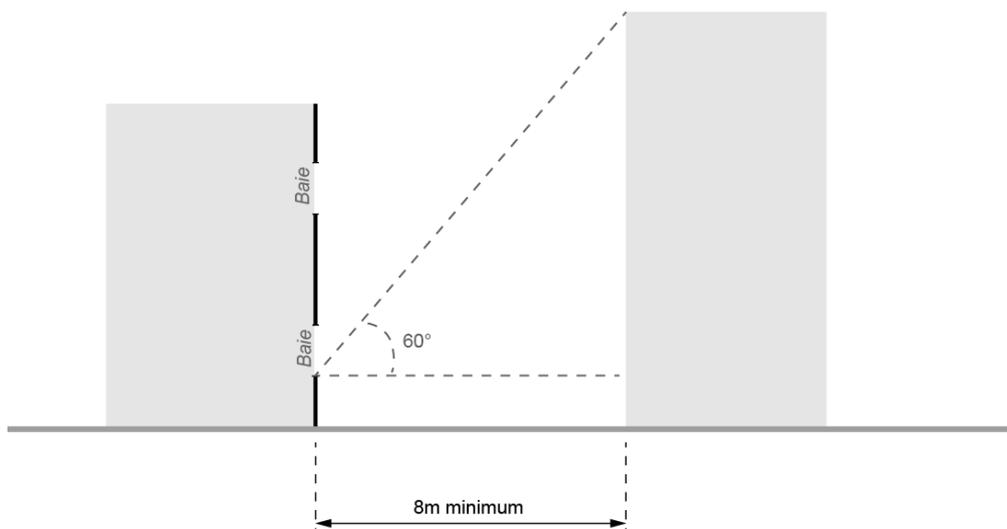
Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins une baie éclairant les pièces principales ne soit masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de  $60^\circ$  compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal. Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



#### Dispositions particulières :

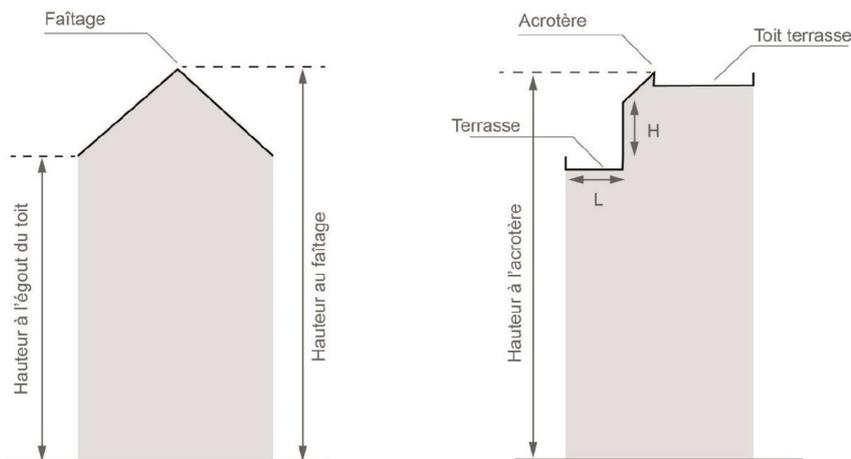
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et services publics.

### f. Hauteur des constructions

#### Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à 43 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 13 niveaux composés ainsi : R+12.

Sur 10% de l'unité foncière, la hauteur est limitée à 51 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 16 niveaux composés ainsi : R+15.

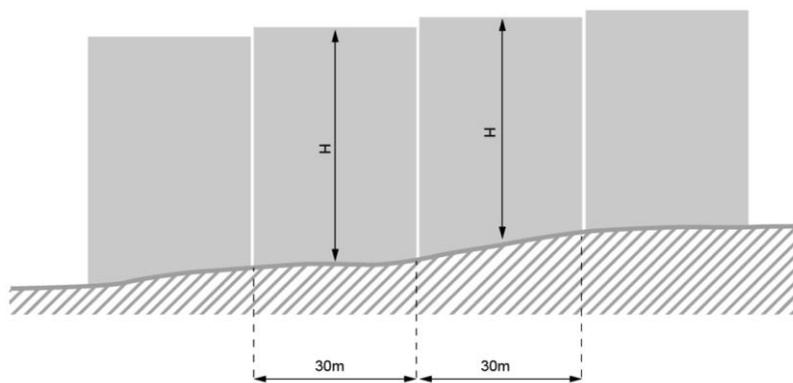


#### Dispositions particulières :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminées, bouches d'aération à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance  $H$  (hauteur des ouvrages) =  $L$  (retrait par rapport à l'aplomb des façades) par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente ou que les deux côtés opposés du terrain sont bordés par deux voies situées à deux niveaux différents, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



La hauteur des équipements collectifs et services publics n'est pas réglementée.

La surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve qu'elle ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

### g. Nature en ville

#### Dispositions générales :

La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

La surface plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv) : coefficient 0,7 ;
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi), caractérisée par une épaisseur du substrat comprise entre 0,15 et 0,80 m : coefficient 0,5 ;
- Végétalisation extensive (Sve), caractérisée par une épaisseur du substrat inférieure à 0,15 m : coefficient 0,3 ;
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2.

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0,7) + (Svi \times 0,5) + (Sve \times 0,3) + (Smv \times 0,2).$$

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs et services publics. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

#### **Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires au projet du grand paris express (ligne 15 est)**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

## a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			...d'être situées au RDC et 1 <sup>er</sup> niveau des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.
Restauration			...d'être situées au RDC et 1 <sup>er</sup> niveau des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			...d'être situées au RDC et 1 <sup>er</sup> niveau des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Dispositions générales :

Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique. Le retrait s'impose également en cas de construction implantée à l'angle de deux voies publiques.

les constructions à édifier le long et à l'angle de l'avenue Jean Jaurès peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur de la voie publique et les parties de constructions sur une hauteur maximale de 8 mètres au-dessus du terrain aménagé peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### Dispositions particulières :

une implantation autre qu'en retrait de l'alignement est admise si la parcelle est concernée par le linéaire «mixité fonctionnelle» défini sur le document graphique.

Les équipements collectifs et services publics doivent s'implanter soit :

- à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique.
- en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique.

#### **Saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique.**

Les saillies et retraits partiels des constructions sont admis d'une manière générale dans la limite de 2 mètres par rapport à l'alignement constitué par les façades des constructions situées en retrait ou à l'alignement. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs et services publics,

#### **Saillies en surplomb du retrait de 2 mètres imposé au présent article**

Les saillies en surplomb du retrait de 2 mètres sont autorisées dans la limite de 1,50 mètre de profondeur à compter dudit retrait et à partir du 3ème niveau (R+2) pour la réalisation de balcons sauf le long et à l'angle de l'Avenue Jean Jaurès ou les saillies peuvent être supérieures.

Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 mètres.

Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.

La construction mitoyenne à un bâtiment répertorié comme remarquable doit s'implanter, sur toute la longueur de sa façade, à l'alignement de la façade du bâtiment remarquable.

Lorsqu'il existe un immeuble contigu de plus de 3 niveaux (R+1+combles ou R+2 ) dont l'implantation est située à l'alignement ou jusqu'à 3 mètres de retrait, d'une voie publique ou en limite d'implantation d'une voie privée ou d'une emprise publique par rapport à l'implantation indiquée au présent article, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres. Le mur permettant le raccordement entre la façade à l'alignement (ou en limite de voie privée ou d'emprise publique) et la façade en retrait doit comporter des baies.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives du terrain.

#### Dispositions particulières :

##### **Construction comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales**

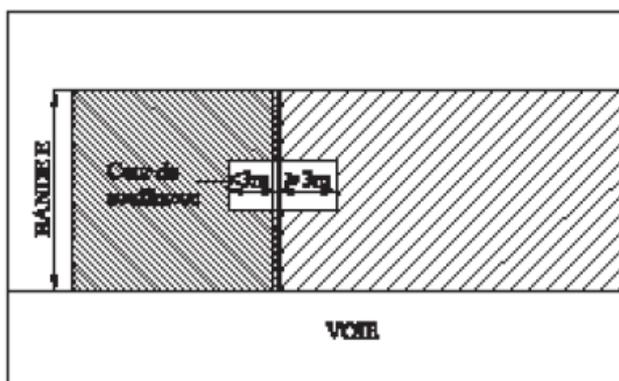
Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la *façade ou partie de façade* de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 6 mètres.

##### **Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier des pièces principales**

Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, la *façade ou partie de façade* de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 3 mètres, sauf s'il est fait application des dispositions définies au présent article relatif aux immeubles riverains et cours de souffrance.

##### **Raccordement aux immeubles riverains et aux cours de souffrance**

A l'intérieur de la bande E, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une cour de souffrance inférieure ou égale à 3 mètres en limite séparative, cette cour doit être prolongée dans le bâtiment à construire sur une largeur minimale de 3 mètres.



Lorsqu'une construction à édifier présente une hauteur de plus de 6 mètres par rapport à une construction mitoyenne existante au point le plus haut ou à un terrain nu, le dernier niveau de la construction à édifier dispose obligatoirement de baies constituant l'éclairage premier en limite séparative latérale, s'implantant en retrait a minima de 6 mètres.

##### **Règles particulières pour les équipements collectifs et services publics**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Construction comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 6 mètres.

#### Construction comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales

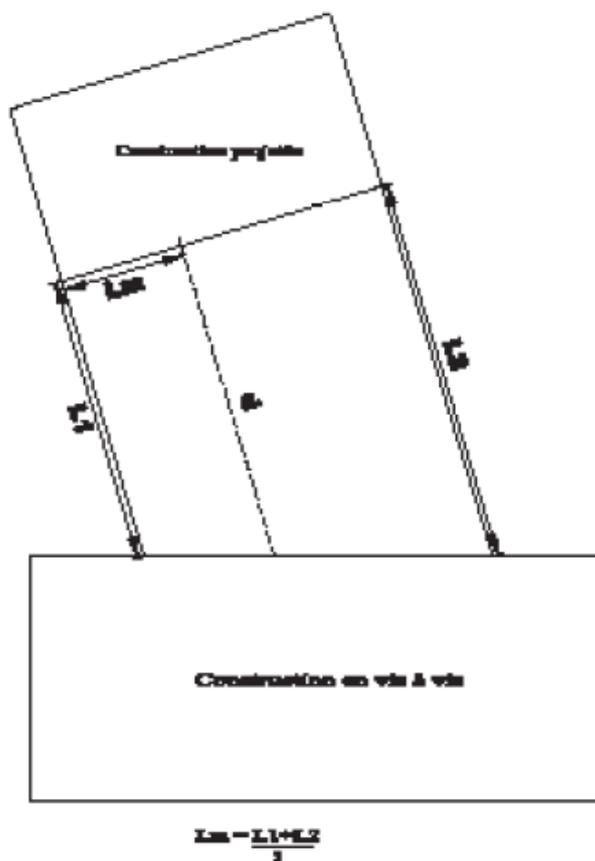
La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 mètres.

#### Construction ou partie de construction ne comportant pas de baies

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 mètres.

#### Lorsqu'une construction n'est pas parallèle à la construction en vis à vis :

- Cas des annexes à destination de stationnement deux roues : Ces annexes peuvent être implantées dans l'emprise non bâtie de l'unité foncière sous condition que l'emprise non bâtie soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- Dans le cas de création d'une voie publique non ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique au sein d'une unité foncière, l'emprise au sol est exclusivement réglementée par l'application soit de l'article réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques soit de l'article réglementant l'emprise au sol, soit par une profondeur de 11 mètres maximum depuis la limite séparative.
- Au sein des 3 emprises représentées au document graphique, les futures constructions devront s'implanter à l'intérieur de celle-ci sans pouvoir les dépasser, dans le respect de l'article des hauteurs. On utilise la valeur moyenne  $L_m$  (entre la distance la plus courte et la plus longue) à condition de respecter l'éclairage des pièces principales défini à l'article réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



et doivent respecter les articles de l'URB V.21

### e. Emprise au sol des constructions

#### **Définition de la bande E :**

La bande E est une bande de 17 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement d'une voie publique existante ou d'une emprise publique existante ou créée.

Dans les cas où la construction est implantée à l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie privée ou de l'emprise publique, la bande E est limitée à 20 mètres de profondeur.

#### **Dispositions générales :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande E, au-delà du retrait d'alignement de 2 m défini par le présent règlement.

Au-delà de la bande E, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.

#### **Dispositions particulières :**

Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 mètres, l'emprise au sol est limitée à celle de la bande E.

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements collectifs et services publics.

#### **Cas des annexes à destination de stationnement deux roues :**

Ces annexes peuvent être implantées dans l'emprise non bâtie de l'unité foncière sous condition que l'emprise non bâtie soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### f. Hauteur des constructions

#### **Hauteur et gabarit-enveloppe dans la bande E :**

Pour les constructions dans les îlots (\*) situés le long et aux angles de l'Avenue Jean Jaurès la hauteur maximale est de 25 mètres, hors superstructures techniques, mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.

Pour les autres constructions la hauteur maximale est de 22 mètres.

(\*) L'îlot est un espace constructible constitué d'un ou plusieurs terrains délimités en totalité par des voies ou venelles privées ou publiques.

#### **Hauteurs et gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur une même parcelle :**

Les hauteurs des constructions sont déterminées par une oblique de pente 1/1, élevée au sommet de la verticale située à 3 mètres depuis le plancher le plus bas comportant des baies qui constituent l'éclaircissement premier de pièces principales.

#### **Hauteur et gabarit enveloppe des constructions situées à l'angle de deux voies :**

Pour des raisons d'architecture, le gabarit-enveloppe défini en bordure de la voie la plus large peut-être maintenu au droit du pan coupé de la voie la moins large. Cette disposition s'applique au droit de la voie la moins large dans la limite de la profondeur de la bande E de la voie la plus large

#### **Dispositions particulières :**

Les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Jaurès doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :

- Une verticale de 16,50 mètres de haut ;
- Oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,50 mètres de la verticale.

Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et pour tous projets développant R+4 ou plus, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 mètres minimum.

Les règles de hauteur et de gabarit enveloppe ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et services publics.

#### **Hauteur et gabarit-enveloppe au delà de la bande E :**

Au delà de la bande E, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et services publics.

#### **Dépassement du gabarit effectif dans ou au delà de la bande E :**

##### **Les dépassements autorisés**

Les dépassements du gabarit effectif ne sont pas autorisés. Toute installation technique doit être intégrée au gabarit effectif. Par exception sont réglementés les dépassements définis au présent article.

### f. Hauteur des constructions

#### Les dépassements réglementés

Les machineries d'ascenseurs, les gaines de ventilation et de chaufferie, les armoires relais d'installation, d'émission ou de diffusion peuvent dépasser le gabarit effectif dans la limite de 0,50 mètre, et les conduits de cheminées dans la limite de 1 mètre.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées... peuvent dépasser du gabarit effectif sous réserve de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. La toiture végétalisée doit présenter a minima une épaisseur de terre de 0,30 mètre, hors couche drainante.

Les escaliers et ascenseurs permettant l'accès aux toitures peuvent dépasser du gabarit effectif dans la limite de 2 mètres. Cette possibilité est donnée aux seules toitures accessibles a minima aux futurs occupants et sous réserve que le dépassement soit traité avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les dépassements réglementés au présent article doivent s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti.

### g. Nature en ville

#### Dispositions générales :

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 25 % de la superficie de l'espace libre non bâti et cumulativement 15% au minimum de pleine terre de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces libres générés par le retrait en application de l'article « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » doivent, dans le premier mètre à compter de la voie publique, privée ou de l'emprise publique, être traités en jardin de pleine terre (hors accès stationnement et espaces communs) et participer des 15% au minimum de pleine terre de la superficie de l'unité foncière.

Le long et à l'angle de l'avenue Jean Jaurès les espaces libres induits par le retrait en rez-de-chaussée ne sont pas concernés par une obligation de traitement en pleine terre.

#### Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs et services publics.

#### Plantations :

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces végétalisés, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain, limitation du fractionnement), le traitement de leur sol, la qualité de la terre (lombrics, vie microbienne), les conditions de développement de leurs plantations et la diversité des strates végétales et des espèces plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de gabarit équivalent ou adapté à la taille de l'unité foncière.

Les espèces végétales indigènes de la région Île-de-France sont à privilégier. Une espèce indigène étant une espèce dont la présence dans une région est le résultat de processus naturels, sans intervention humaine.

Les essences végétales dites invasives et répertoriées dans l'annexe réglementaire «Espèces invasives recensées par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine de Seine-Saint-Denis» sont interdites.

Un arbre de grand développement au moins doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre non bâti.

Les parkings de plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de moyen à grand développement pour 4 places.

Sur les parkings, des protections adaptées doivent être prévues pour les arbres.

Le développement des arbres correspondra aux catégories suivantes :

- Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m<sup>2</sup>, dont 20 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m<sup>2</sup>, dont 15 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

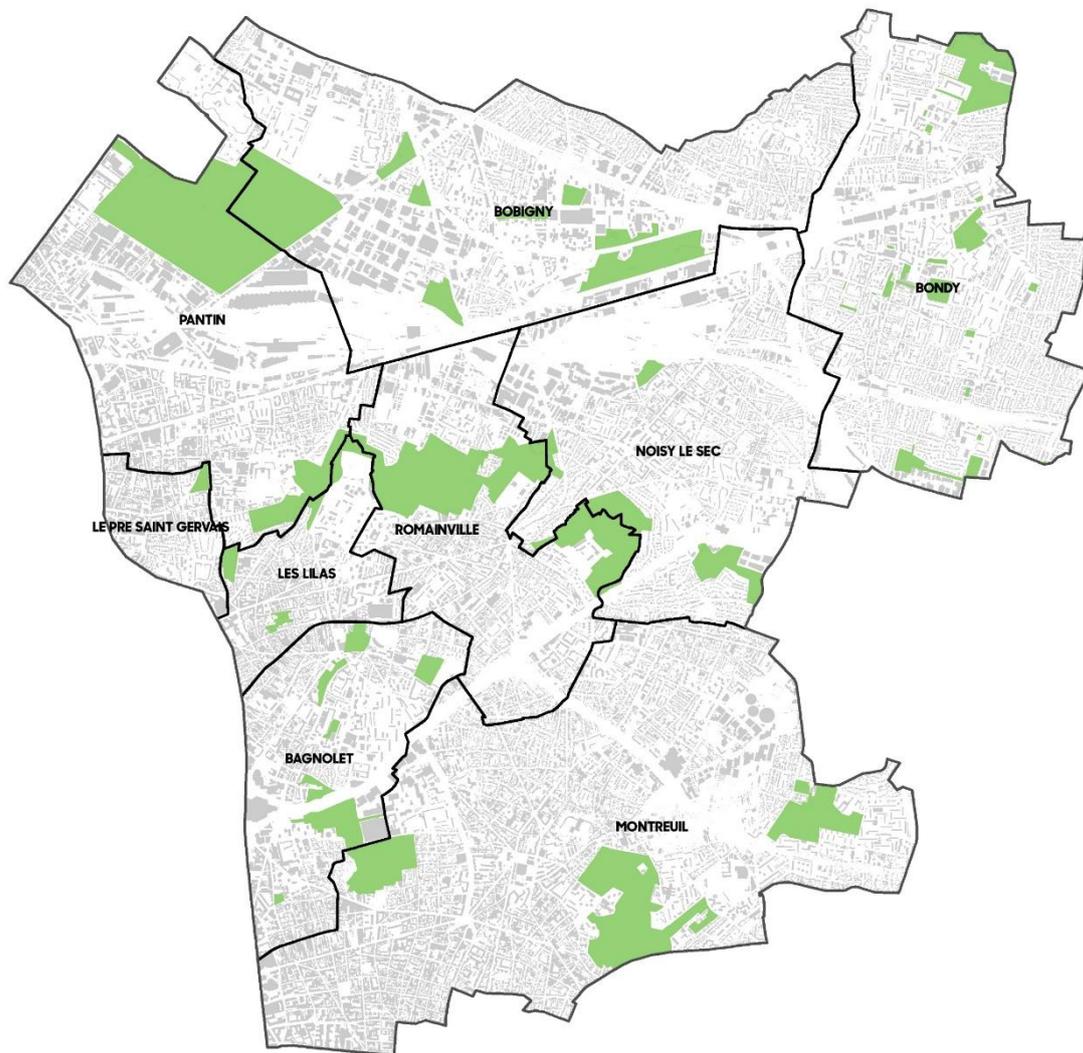


# VI

## Dispositions particulières aux zones naturelles



Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



**Définition de la zone :** la zone N correspond aux grands espaces naturels du territoire. Elle comprend :

- Un sous secteur Nc concernant les cimetières.
- Un sous-secteur Nzh qui encadre les zones humides avérées du territoire.
- Un sous-secteur N1 concernant l'habitat des gens du voyage.
- Un sous-secteur N2 concernant l'implantation d'un centre équestre sur la Corniche des Forts.

**Objectifs :**

- Préservation et renforcement des grands espaces plantés, boisés ou naturels du territoire
- Préservation et développement des réservoirs de biodiversité et des zones humides

## VI DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES NATURELLES

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			Les extensions des logements existants à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 50m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			À condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			À condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			Uniquement au sein du STECAL N2, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires au développement d'un centre équestre.
Autres équipements recevant du public			Uniquement au sein du STECAL N1, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

## VI DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES NATURELLES

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

#### Règle spécifique au sous-secteur Nzh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit et l'occupation du sol ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés en zone Nzh :

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de *terrain* par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

### b. Emprise au sol des constructions

#### Disposition générale :

- L'emprise au sol des constructions est limitée et à 150 m<sup>2</sup> de *surface de plancher par terrain* dans la limite de 10% de la superficie du *terrain*.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi XX/XX/XXXX sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
- Les annexes, abri de jardin ou abri pour animaux sont limités à 6m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Au sein du STECAL N1 :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 25% maximum de la superficie totale du *terrain*.

#### Au sein du STECAL N2 :

L'*emprise au sol* totale de l'ensemble des constructions implantées au sein du STECAL N2 est limitée à 900 m<sup>2</sup> maximum.

### c. Hauteur des constructions

#### Disposition générale :

- La *hauteur* des construction est limitée à 4 mètres maximum soit un équivalent d'une construction à Rez-de-chaussée.
- La surélévation de parties de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ou d'extensions de ces constructions est limitée au point le plus haut de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

#### Au sein du STECAL N1 :

- La *hauteur* des constructions est limitée à 7 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+1.

#### Au sein du STECAL N2 :

- La *hauteur* des constructions est limitée à 10 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+2.

### d. Nature en ville

#### Disposition générale :

- une part de **80% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.
- les aires de stationnement devront conserver la perméabilité des sols.

#### Au sein des secteur NC et N2 :

- Un maximum d'espaces de *pleine terre* et d'espaces non imperméabilisés devront être conservés.

#### Au sein du STECAL N1 :

- une part de **50% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

#### Règle complémentaire :

- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, un arbre à développement équivalent doit être replanté sur le *terrain* pour un arbre abattu.

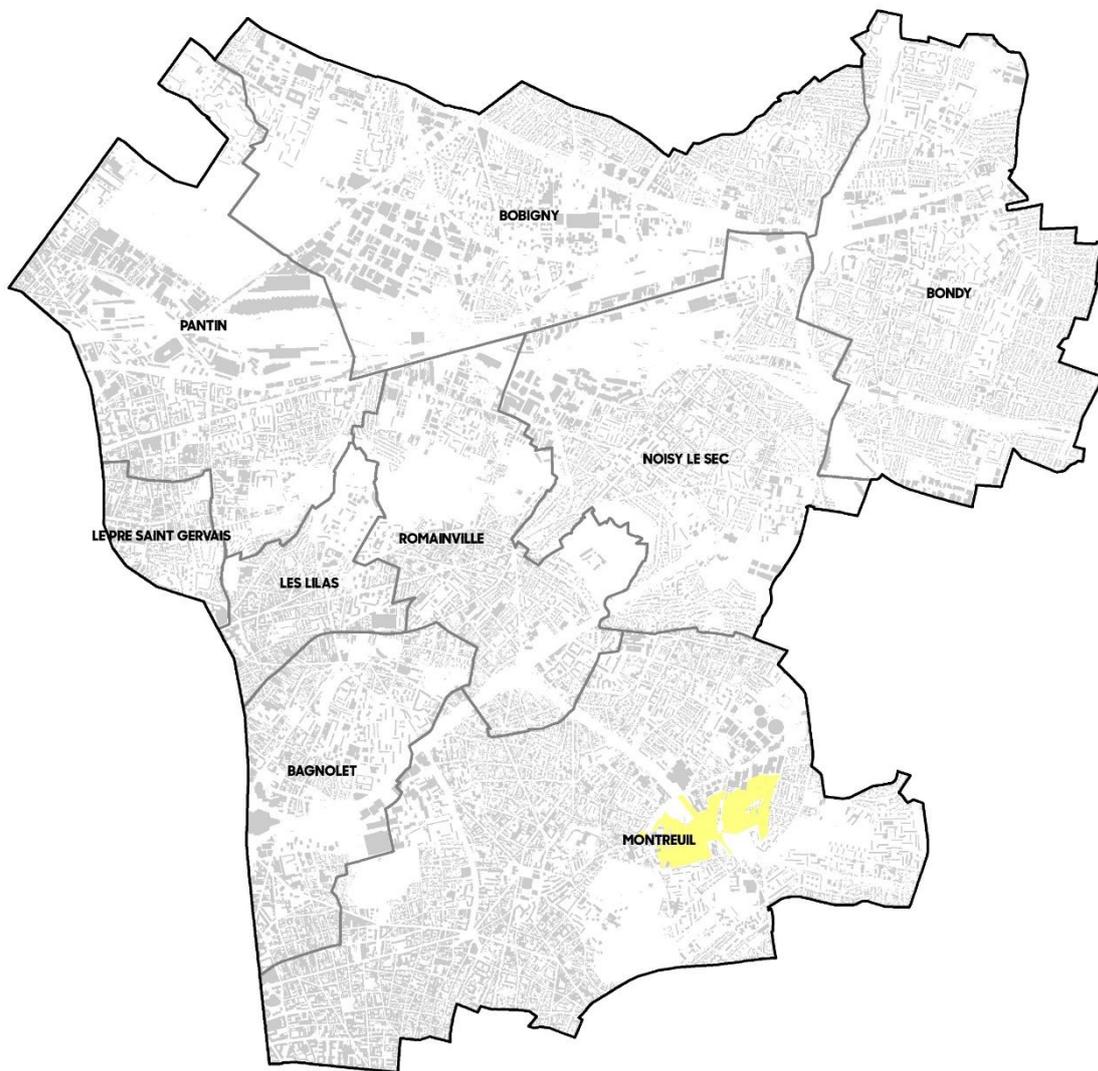


# VII

## Dispositions particulières aux zones agricoles



Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



**Définition de la zone :** la zone agricole correspond au secteur des murs à pêches à Montreuil.

**Objectifs :**

- Développer une activité agricole sur le territoire

## VII DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES AGRICOLES

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			Les constructions à destination d'habitation sont autorisés uniquement au sein des STECAL A1 et A3 identifiés sur le plan de zonage.  Les extensions des constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement au sein des STECAL A2 identifiés sur le plan de zonage.
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Les murs à pêches repérés sur le plan de zonage sont protégés** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Leur démolition n'est autorisée que sur **5% du linéaire maximum**, à l'échelle de chaque projet, à la condition que ce linéaire soit reconstitué au sein du projet d'aménagement ou que des travaux sur des murs dégradés ou détruits identifiés soit entrepris, sur un linéaire au moins aussi important. Des percements pour la création d'accès piétons d'une largeur maximum de 1,5 mètre sont autorisés.

### b. Emprise au sol des constructions

#### Disposition générale :

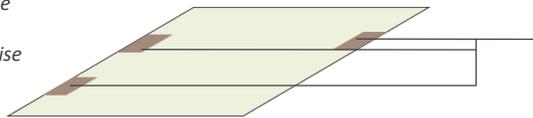
L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 10% maximum de la superficie totale du *terrain*.

#### Au sein du secteur Asc :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 5% maximum de la superficie totale du *terrain*.

Aucune construction ne pourra excéder une *emprise au sol* supérieure à 1/3 de l'*emprise au sol* autorisée.

L'*emprise au sol* de chaque construction doit être inférieure à 1/3 de l'*emprise autorisée*



L'*emprise au sol* de l'ensemble des constructions doit être inférieure à 5% de la superficie totale du *terrain*.

Vue 3D isométrique

#### Au sein du STECAL A1 :

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

#### Au sein du STECAL A2 :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à l'*emprise* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 30%.

#### Au sein du STECAL A3 :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 40% maximum de la superficie totale du *terrain*.

#### Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### c. Hauteur des constructions

#### Disposition générale :

La hauteur des constructions doit respecter les règles suivantes :

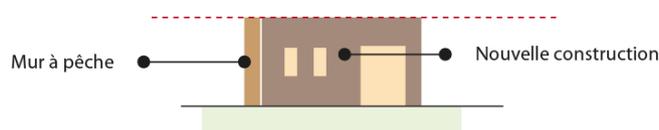
Hauteur maximale :

- La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres maximum, soit l'équivalent d'une construction à Rez-de-chaussée

OU

- Hors secteurs A1, A2 et A3, en cas de présence d'un mur à pêches, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur du mur intact existant le plus proche de la construction.

Hauteur maximum : 3m OU hauteur du mur intact existant le plus proche de la construction



Vue en coupe

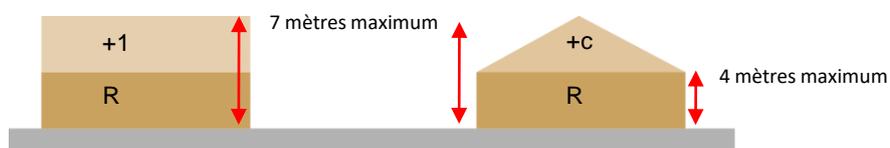
#### Dans le secteur A1 :

En cas de toiture à pente :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum au faîtage et 4 mètres maximum à l'égout du toit, soit l'équivalent d'une construction R+combles.

En cas de toiture terrasse :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum au point le plus haut, soit l'équivalent d'une construction R+1.



Vue en coupe

#### Dans le secteur A2 :

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante sur le secteur A2 concerné.

#### Dans le secteur A3 :

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.

### d. Nature en ville

#### Règle générale :

Pour les *terrains* situés en zone A, une part de 80% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Pour les *terrains* situés en zone Asc, une part de 85% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

#### Règles complémentaires :

Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.

#### Dispositifs spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle au sein des STECAL A1 et A2

Au sein des STECAL A3, 20% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.