

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

## 5. RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE

### 1. Règlement

---

Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis à la disposition du public

---



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.....p21

## II. DICTIONNAIRE DU PLUi

- a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....p.27
- b. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....p.35
- c. Implantation par rapport aux *limites séparatives*.....p.39
- d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....p.45
- e. Emprise au sol.....p.49
- f. Hauteur.....p.53
- g. Nature en ville.....p.59
- h. Aspect extérieur des constructions.....p.67
- i. Stationnement.....p.71
- j. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....p.75
- k. Performances énergétiques et environnementales.....p.77

## III. DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

### III-1. DISPOSITIONS ÉCRITES.....p.81

- a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....p.82
- b. Aspect extérieur des constructions.....p.84
- c. Nature en Ville.....p.97
- d. Performances énergétiques et environnementales.....p.99
- e. Stationnement.....p.103
- f. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques.....p.109
- g. Conditions de desserte par les réseaux publics.....p.110
- h. Gestion des déchets.....p.112
- i. Dispositions relatives aux ouvrages techniques.....p.113

### III-2. DISPOSITIONS GRAPHIQUES.....p.115

- a. La mixité fonctionnelle.....p.116
- b. Mixité sociale.....p.124
- c. Périmètre de constructibilité limitée.....p.127
- d. Formes urbaines et implantations spécifiques.....p.128
- e. Nature en ville.....p.131
- f. Le patrimoine bâti.....p.135

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

IV-1. FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU SYSTÈME D'INDICES.....	p.141
IV-2. FICHE D'IDENTITÉ PAR ZONE.....	p.143
Fiche d'identité de la zone UC .....	p.145
Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.146
Fiche d'identité de la zone UM.....	p.149
Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.150
Fiche d'identité de la zone UR.....	p.155
Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.156
Fiche d'identité de la zone UH.....	p.161
Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.162
Fiche d'identité de la zone UA.....	p.167
Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.168
Fiche d'identité de la zone UE .....	p.171
Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....	p.172
IV-3. FICHES D'INDICES.....	p.175
a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	p.176
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.191	
c. Emprise au sol des constructions et nature en ville.....	p.214
d. Hauteur des constructions.....	p.233

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

UPBa1	Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 1.....	p.263
UPBa2	Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 2.....	p.267
UPBb1	ZAC Écocité.....	p.271
UPBb2	Cœur de ville .....	p.279
UPBd1	ZAC des Rives de l'Ourcq.....	p.287
UPLi1	ZAC Centre-Ville.....	p.297
UPLi2	Secteur de plan masse de l'ancienne Usine Gutermann.....	p.303
UPLi3	Fort de Romainville aux Lilas.....	p.311
UPMo1	Abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière.....	p.319
UPMo2	ZAC Boissière-Accacia .....	p.333
UPMo3	ZAC Faubourg-Fraternité.....	p.339
UPNo1	Triangle Est .....	p.349
UPNo2	Sablère.....	p.353
UPNo3	Port de Noisy .....	p.358
UPNo4	Madeleine Ouest .....	p.363
UPNo5	Madeleine Est .....	p.367
UPNo6	Triangle Ouest .....	p.371
UPNo7	Gare du Pont de Bondy (Ligne 15 Est) à Noisy-le-Sec.....	p.375
UPNo8	Île du Petit Noisy.....	p.379
UPPa1	ZAC Fort d'Aubervilliers .....	p.383
UPRo1	Quartier Gagarine .....	p.391
UPRo2	Abords du futur T1 .....	p.397
UPRo3	ZAC de l'Horloge .....	p.403
UPRo4	Lot C1 ZAC de l'Horloge .....	p.411

## VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....p.420
- b. Emprise au sol des constructions.....p.423
- c. Hauteur des constructions.....p.423
- d. Nature en ville.....p.424

## VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.....p.427
- b. Emprise au sol des constructions.....p.429
- c. Hauteur des constructions.....p.430
- d. Nature en ville.....p.431

# Introduction



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

## a. 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.

## b. 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 ;
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- aux secteurs de projets ;
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- à la nature en ville.



## c. 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", "territoires" ou "sectorielles intercommunales ou communales".

### 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.

## d. 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** : dispositions générales
- **Partie 2** : dictionnaire du PLUi
- **Partie 3** : dispositions communes
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones de projet)
- **Partie 5** : dispositions applicables aux zones de projets
- **Partie 6** : dispositions applicables aux zones naturelles
- **Partie 7** : 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 et infracommunale lorsque cela est pertinent
- 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
- Les plans masses
- Les plans spécifiques (Réseaux RTE, GRT, Trampil, PPRMT – Transport de matières dangereuse... )

## e. 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 notamment aux règles visant le patrimoine, le stationnement, la mixité sociale qui renvoient à la partie 3.2 du présent règlement « Dispositions Graphiques ».
  - Si besoin, consultation des plans masses du règlement graphique
  - 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.
- Consultation des OAP « thématiques » et « territoires »
- *Si le terrain se situe au sein des zones U (hors zone UP), identification des indices relatifs au secteur concerné qui renvoient aux règles des différents articles :*

#### Numéro se rapportant :

- à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Nom de la zone à laquelle le secteur appartient

#### Nombre se rapportant :

- à la hauteur maximum des constructions (en mètres)



#### Numéro se rapportant :

- à la règle d'implantation sur les *limites séparatives*
- à la règle de *retrait entre deux constructions sur un même terrain*

Ces deux règles sont liées.

#### Lettre se rapportant :

- à la règle d'*emprise au sol*
- à la règle de *pleine terre*
- à la règle de *coefficient de biotope* complémentaire et additionnelle à la règle de pleine terre

Ces trois règles sont liées.

### 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)

## e. Utilisation du présent règlement


I.

## Dispositions générales



Bagnolet / 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.

## a. 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.

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

### Risque Carrière

Dans les zones d'anciennes carrières et à l'intérieur des périmètres de recherche des poches de dissolution du gypse antéludien, les autorisations de construire peuvent être soumises à des prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières ou d'un organisme équivalent et aux dispositions des plans de prévention des risques naturels lorsqu'ils existent.

#### Les PPR actifs :

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

- Le PPR de Romainville porte sur le risque lié 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, dont les dispositions réglementaires et graphiques figurent en annexe.

#### Les PPR en cours d'élaboration :

- Un PPRMT (Plan de Prévention des Risques de "Mouvements de Terrain") lié aux anciennes carrières (risques d'affaissements et effondrements) est en cours d'élaboration sur la commune de 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 prescrit par arrêté préfectoral n° 01-3061 du 23/07/2001.
- Un PPRMT (Plan de Prévention des Risques de "Mouvements de Terrain") lié aux anciennes carrières est en cours d'élaboration sur les communes de Pantin, du Pré Saint-Gervais et des Lilas. Il a été prescrit par arrêté préfectoral n°2018-3332 en date du 10 Janvier 2019.

## Aléas de mouvement de terrain

Le BRGM, Bureau de Recherches Géologiques et Minières, 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 (secteurs 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.

La réalisation d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes est interdite dans la bande de 5 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz, identifiées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

## 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 transports terrestres 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 transports terrestres, 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 transports terrestres, 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

Les constructions doivent respecter les règles d'isolation phonique prévues par cette réglementation.

## Changement d'usage des locaux destinés à l'*habitation*

Le changement d'usage des locaux destinés à l'*habitation* est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.



## c. 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 un rayon de 300 mètres à pied, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Il devra néanmoins en justifier l'impossibilité technique ou l'opportunité, notamment écologique, de non 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.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'*habitation*, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En application de l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme, 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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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

De plus, à moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

## d. 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.

## Servitudes de localisation

Des servitudes de localisation sont repérées au document graphique par un figuré surfacique dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés. Au sein de l'emprise minimum affichée par ces servitudes, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, pour tout autre objet que celui fixé par cette servitude.

## Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable à la zone, les autorisations de droit des sols ne peuvent être accordées 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 Plan Local d'Urbanisme intercommunal 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 intercommunal 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 dispositions prévues dans les textes suivants :

- Arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié
- Règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié
- Code du Travail

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 Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## 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 des autorisations d'urbanisme seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

## Protection des arbres d'alignement

Il est rappelé que la protection générale des arbres d'alignement a été instaurée par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, et par l'article L.350-3 du Code de l'Environnement.

## Ouvrages GRT Gaz

Il est rappelé que le pétitionnaire devra consulter GRT Gaz (Direction Des Opérations - Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers - 2, rue Pierre Timbaud - 92238 Gennevilliers CEDEX) dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

## Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et à la mixité sociale 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, pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve.

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.

I.

## e. 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 en date du 05/07/2007.

#### **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 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.

#### **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 en date du 27/09/2007.

#### **Ville de Pantin :**

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 27/06/2007.

#### **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.

## 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 en date du 05/07/2007.

### Ville de Bondy :

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 27/09/2007.

### Ville du Pré Saint-Gervais :

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 22/10/2007.

### Ville des Lilas :

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 en date du 27/09/2007.

### Ville de Pantin :

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 27/06/2007.

### 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.

## 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 en date du 19/06/2014.

### Ville de Pantin :

Les travaux de ravalement sont soumis à la déclaration préalable de travaux conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22/05/2014.

## II.

# Dictionnaire du PLUi



Bagnolet / 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.).

II.



### Sommaire des définitions du dictionnaire du PLUi

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

• Habitation	p.27
• Commerces et activités de services	p.28
• Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	p.30
• Equipements d'intérêt collectif et services publics	p.31
• Exploitations agricoles et forestières	p.33
• Logement social	p.34
• Serre de production agricole urbaine	p.34

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

• Voie publique	p.36
• Emprise publique	p.36
• Alignement	p.36
• Retrait	p.36
• Limite qui se substitue à l'alignement	p.36
• Façade ou partie de façade	p.37
• Saillie	p.37
• Nu de la façade	p.37
• Recoin	p.37
• Loggia	p.37

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

• Limite séparative	p.40
• Limite séparative latérale	p.40
• Limite séparative de fond de terrain	p.40
• Retrait	p.40
• Eléments créant des vues	p.41
• Eléments n'étant pas considérés comme créant des vues	p.41
• Baie constituant l'éclaircissement premier de pièces principales	p.41
• Clair de jour	p.41
• Pièce principale	p.41
• Héberge	p.42
• Gabarit enveloppe	p.42
• Adossement	p.42
• Cour de souffrance	p.42

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

• Eléments créant des vues	p.46
• Eléments n'étant pas considérés comme créant des vues	p.46
• Baie constituant l'éclaircissement premier de pièces principales	p.46
• Clair de jour	p.46
• Pièce principale	p.47
• Cour de souffrance	p.47

#### e. Emprise au sol

• Emprise au sol	p.50
• Terrain	p.50
• Sous-sol	p.51
• Terrain d'angle	p.51
• Surface de plancher	p.51
• Construction existante	p.51
• Construction contiguë	p.51
• Urbanisme sur dalle	p.51

### Sommaire des définitions du dictionnaire du PLUi

#### f. Hauteur

- Bande principale et secondaire p.54
- Alignement opposé p.54
- Rez-de-chaussée actif p.54
- Attique et combles p.55
- Terrain avant travaux p.55
- Egout p.56
- Entresol p.56

#### g. Nature en ville

- Arbre à grand développement p.60
- Arbre à développement moyen p.60
- Plein terre végétalisée p.60
- Haie p.60
- Défrichement p.60
- Coefficient de Biotope p.61
- Espaces paysagers protégés p.61
- Clôtures perméables à la petite faune p.62
- Clôtures imperméables p.62
- Clôtures à perméabilité sélective p.62
- Clôtures « habitat » p.62
- Zones humides p.62
- Espèces exotiques envahissantes p.62
- Liste des essences d'arbustes préconisées (non exhaustive) p.63
- Liste des espèces invasives interdites p.65

#### h. Aspect extérieur des constructions

- Façade ou partie de façade p.68
- Linéaire de façade p.68
- Linéaire de façade à l'alignement p.68
- Clôture p.68
- Cheminée p.68
- Ouvrages techniques p.68
- Modénature p.68
- Travaux d'amélioration de l'habitat existant p.69
- Construction annexe p.69
- Extension p.69

#### i. Stationnement

- Place commandée p.72
- Dimensionnement des places de stationnement p.72

#### j. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- Accès et voie p.76

#### k. Performances énergétiques et environnementales

- Matériaux biosourcés p.78

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

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>• 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. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

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 directes 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>

## II DICTIONNAIRE DU PLUI

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

Définitions	Précisions techniques
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	
<p>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.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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)</li><li>• 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.</li></ul>
<b>Cinéma</b>	
<p>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.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</li></ul>

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

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. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Définitions	Précisions techniques
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
<p>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.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</li> <li>• 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.).</li> </ul>
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
<p>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.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</li> <li>• 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.</li> </ul>

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

Définitions	Précisions techniques
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Établissements 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. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

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>

II.

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

#### 1. Définitions :

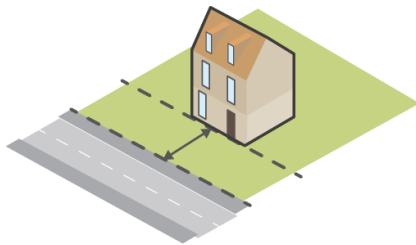
##### Logement social :

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.



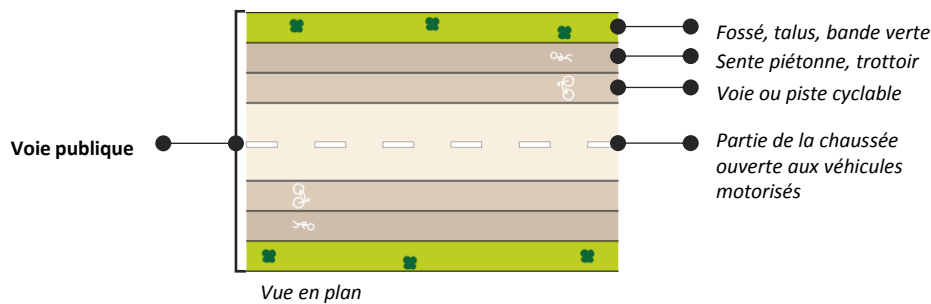
**II. b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### 1. Définitions :

#### Voie publique :

La *voie publique* s'entend comme **voie, actuelle ou future, 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, les accotements et les fossés et talus la 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.). Les parcs publics ne génèrent pas de bande de constructibilité principale au titre du présent règlement.

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

#### Alignement :

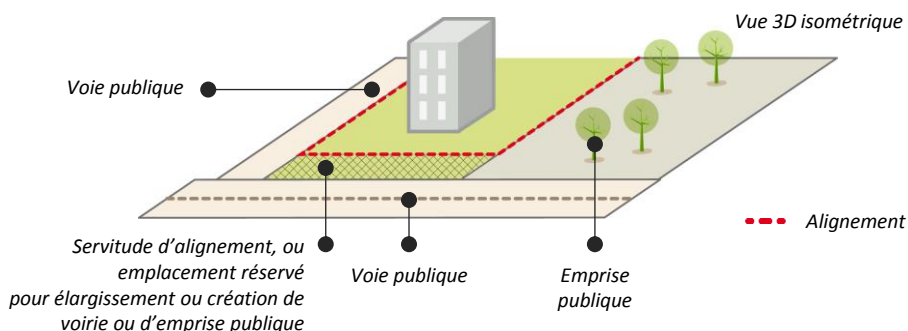
- L'*alignement* est la limite entre la *voie publique* ou l'*emprise publique* et la propriété riveraine.

#### Retrait :

- Le *retrait* est la distance comptée entre l'*alignement* et les constructions en vis-à-vis de l'*alignement*.

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

- La limite interne au *terrain riverain* de la *voie publique* frappée 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 **de la réalisation** d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique*.
- La marge de recul obligatoire présente au document graphique.



### 1. Définitions :

#### Façade ou partie de façade :

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

Les toitures ou parties de toitures d'une pente supérieure à 50° sont assimilées à des façades pour l'application du présent règlement. Dans le cadre des mesures à l'égout ou à mi façade, la mesure s'effectue au point haut de ces toitures (ex : limite entre le brisis et le terrasson d'un toit à la Mansart.)

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

#### Saillie :

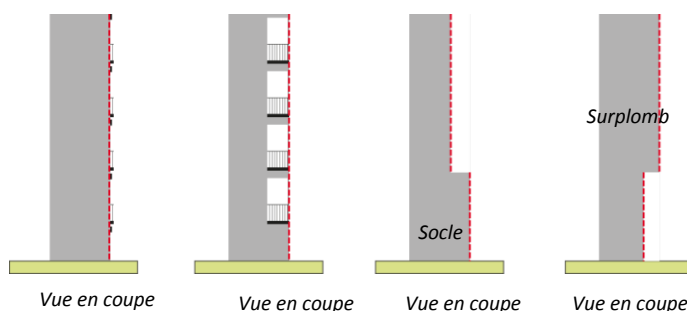
On appelle *saillie* toute partie ou élément de construction fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de façade d'une construction (balcons, corniches, pilastres...). Les enseignes, stores etc. constituent des *saillies*.

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

#### 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*.

--- Nu de la façade

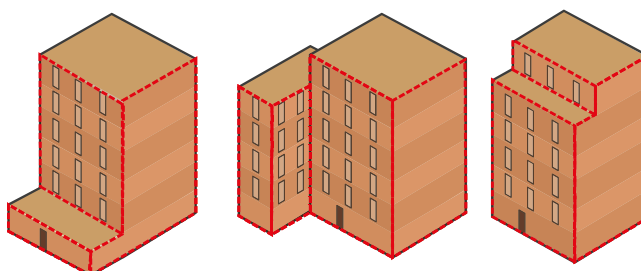


#### Recoin :

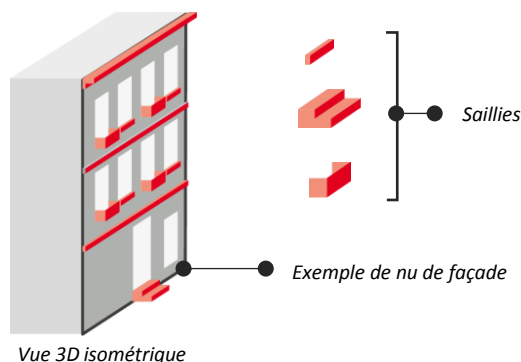
Un *recoin* est un espace qui crée un lieu étroit et reculé, potentiellement à l'abri des regards.

#### Loggia :

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



Exemple de façade ou de partie de façade



Vue 3D isométrique

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

### 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 retrait sont autorisés à condition de ne pas générer d'emprise au sol :

- 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.

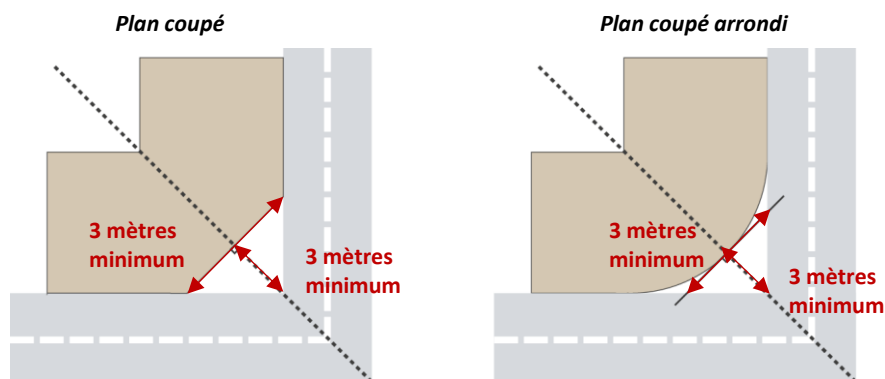
En cas de retrait d'une *façade ou partie de façade* de la construction à partir du premier niveau, la prise en compte de l'alignement se fera au niveau du rez-de-chaussée de la construction.

#### Sur la commune de Pantin

A l'intérieur de la marge de recul, ne sont autorisées que les saillies, dans les limites fixées au titre des règles particulières dans les fiches d'indices. Les escaliers et les rampes d'accès peuvent faire l'objet d'une autorisation au cas par cas en prenant en compte leurs dimensions et la situation des lieux.

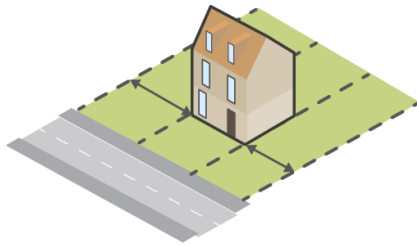
#### En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

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



- Un recul :
  - d'au moins **3 mètres** de la construction 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 :



### II. c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 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.

##### **Retrait :**

Le *retrait* est la distance compté entre la limite séparative et les constructions en vis-à-vis de cette même limite.



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

#### 1. Définitions :

Les éléments ci-dessous s'appliquent uniquement aux indices faisant référence aux vues et/ou aux pièces principales :

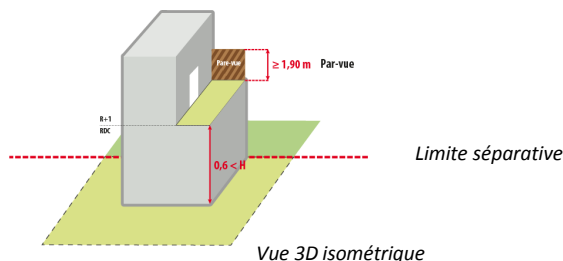
##### Éléments créant des vues :

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 ;
- 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 :

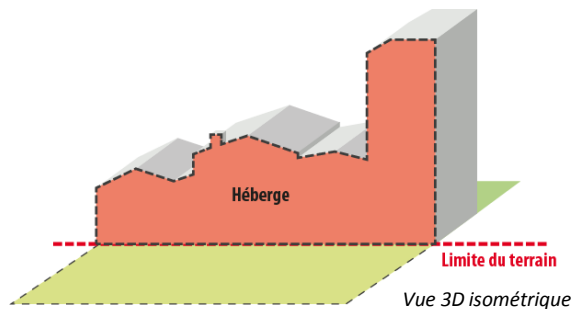
Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, à la cuisine, au sommeil ou au travail

### 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.

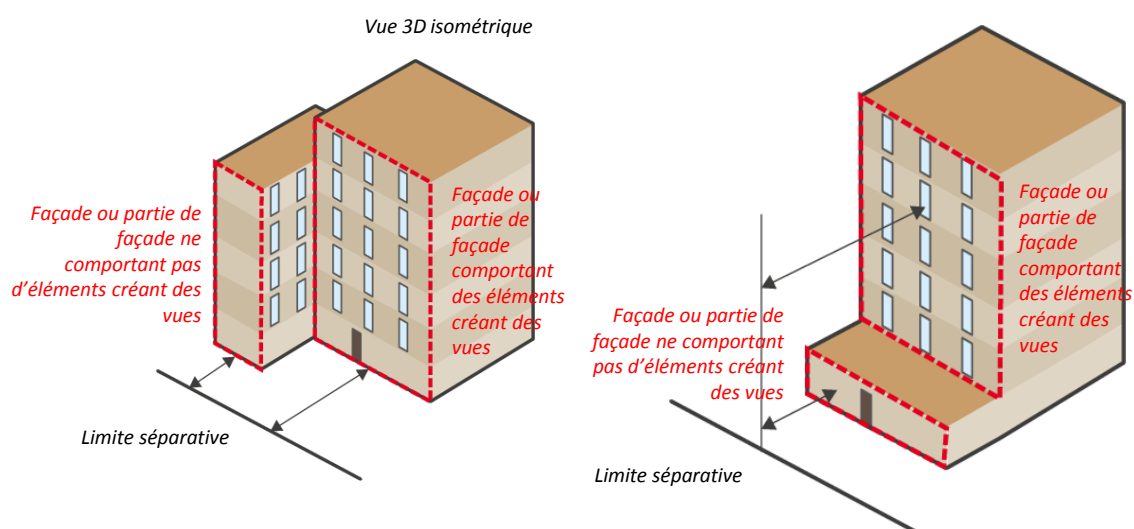
### c. Implantation par rapport aux limites séparatives :

#### 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.

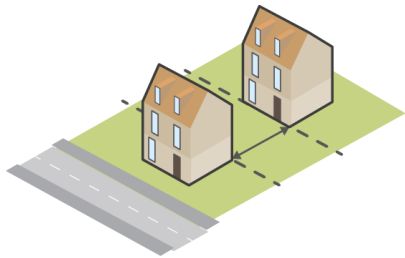
Pour les indices faisant référence aux vues, lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'au droit de la *façade ou partie de façade* comportant un ou plusieurs éléments créant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



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

II.

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



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

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

#### 1. Définitions :

Les éléments ci-dessous s'appliquent uniquement aux indices faisant référence aux vues et/ou aux pièces principales :

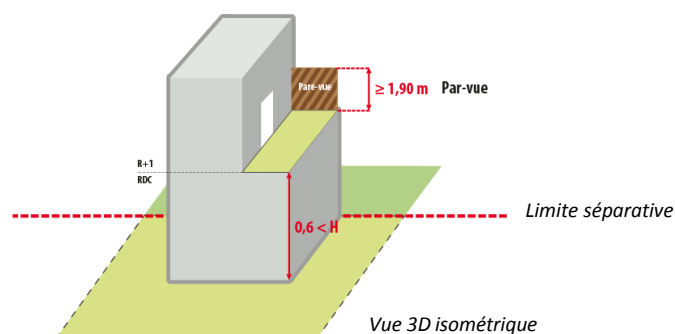
##### Eléments créant des vues :

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, chassis 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) ;

##### Eléments 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.

#### 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.

II.

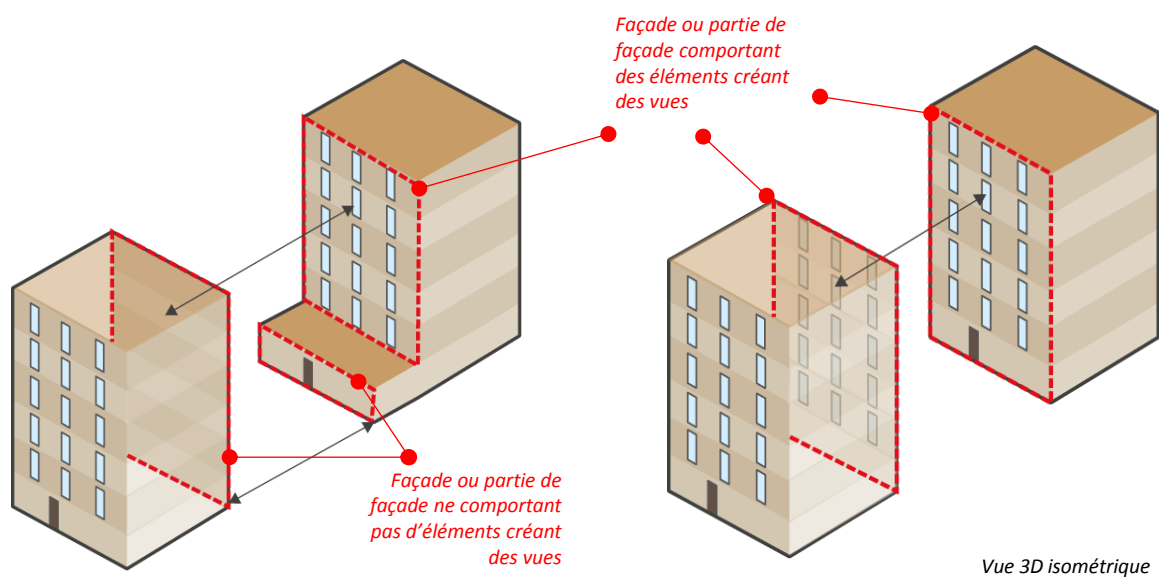
### d. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

#### 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.

Pour les indices faisant référence aux vues, 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 implantée sur le même terrain comportant un ou plusieurs éléments *créant des vues*, balcons inclus.

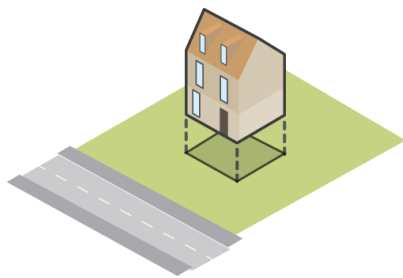


#### Sur la commune des Lilas

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de contiguïté des constructions, pour les façades et vues des bâtiments d'*habitation* de plus d'un logement.



e. Emprise au sol :



II. e. Emprise au sol

II.

## e. Emprise au sol :

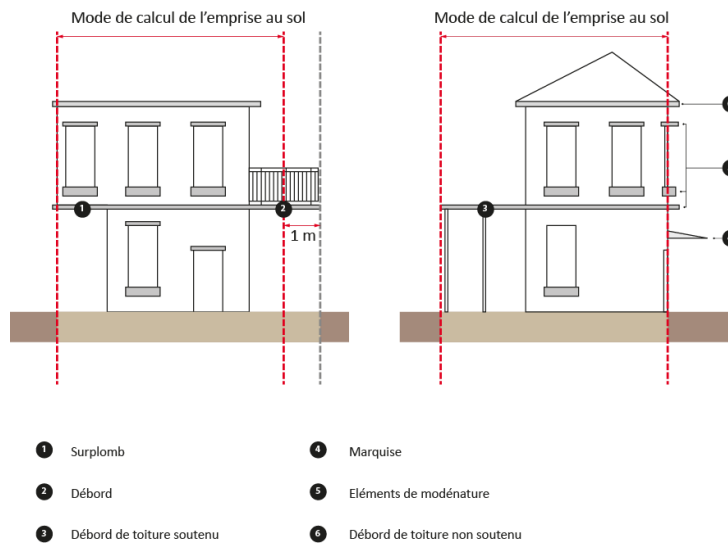
### 1. Définitions :

#### 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**. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, *constructions annexes*).

Toutefois en sont exclus :

- 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 (04/02/2020),
- les **abris légers** ou mobiliers d'habillage pour conteneurs de déchets,
- les **sous-sols**
- les **éléments d'infrastructure** ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres sont également exclus du calcul.
- le **mètre extérieur des balcons ou terrasses** en débord des façades d'une profondeur supérieure à 1 mètre (cf. Schéma ci-dessous).

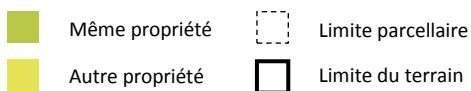


#### Terrain :

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. Un terrain ou unité foncière peut également être composé d'une seule parcelle cadastrale.



Vue 3D isométrique

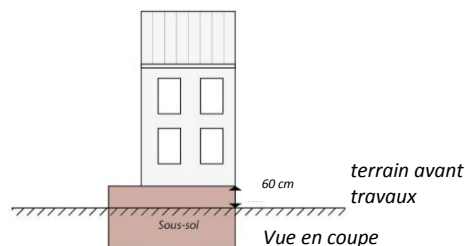


### e. Emprise au sol :

#### 1. Définitions :

##### 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 terrain avant travaux.



##### 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 a été réalisée en vertu d'autorisations légalement accordées 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 (04/02/2020). 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.

##### Construction contiguë :

Une construction est considérée comme contiguë lorsqu'il existe une liaison architecturale et fonctionnelle par un volume clos et couvert (à l'exclusion d'un simple auvent, appentis, coursive...).

##### 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 :

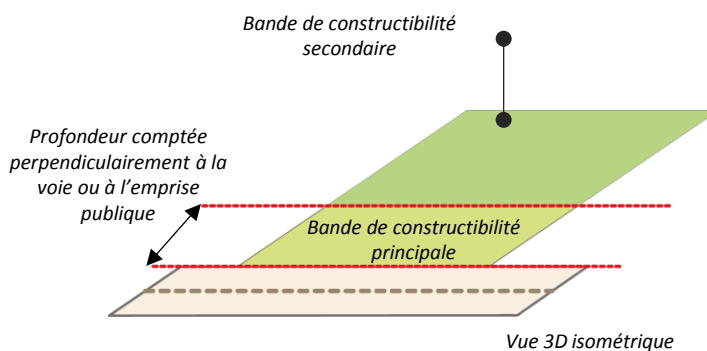
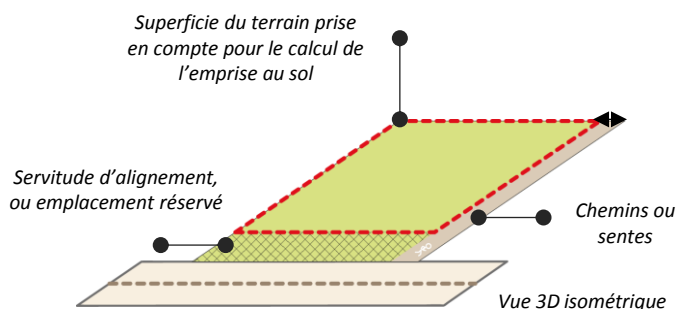
### 2. Mode de calcul :

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).

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.



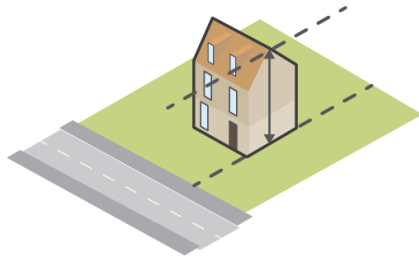
#### Sur la commune de Montreuil

Les voies de moins de 5 mètres de large ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.

#### Sur la commune de Pantin

Les voies se finissant en impasse et/ou non maillées avec le réseau viaire ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.

f. Hauteur :



II. f. Hauteur

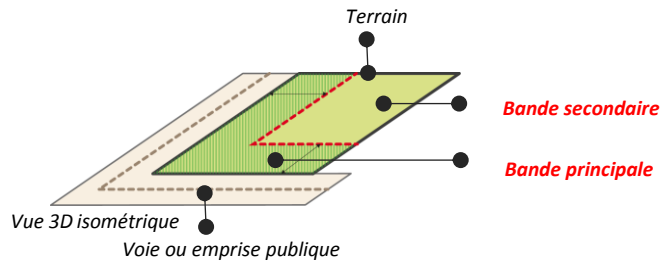
II.

## f. Hauteur :

### 1. Définitions :

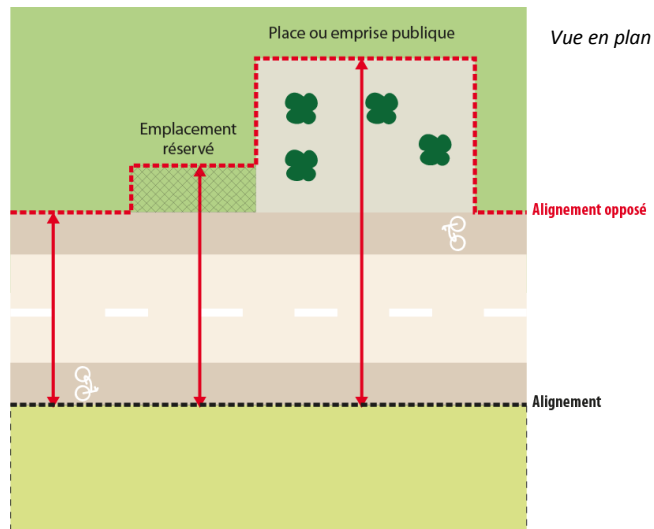
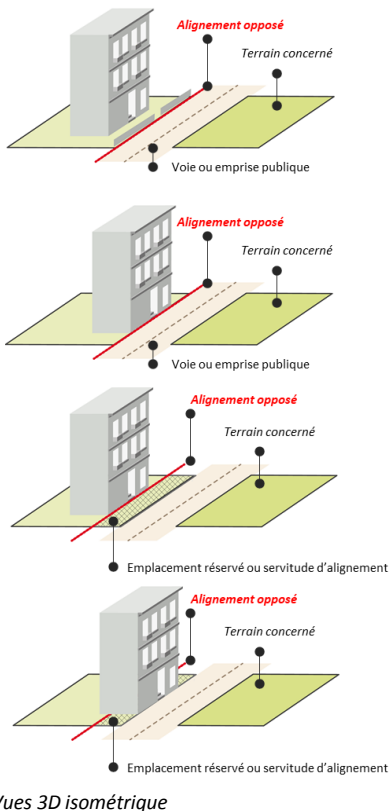
#### Bande principale et secondaire :

- 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 :

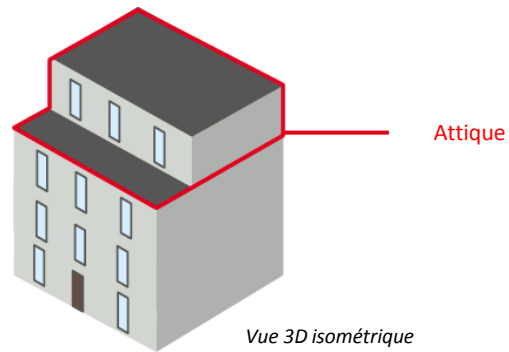
- Rez-de-chaussée à destination autre que l'*habitation*, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble, qui doit contribuer à l'animation de l'espace public, avec un soin particulier de traitement de la transition entre le bâti et l'espace public attenant.

## f. Hauteur :

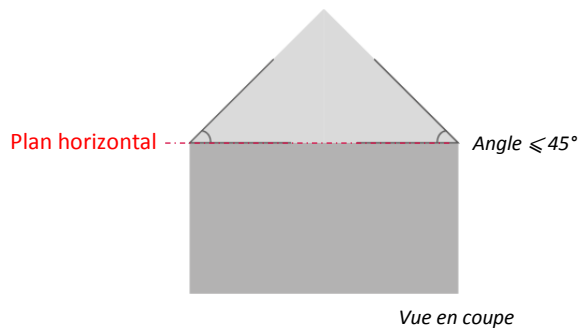
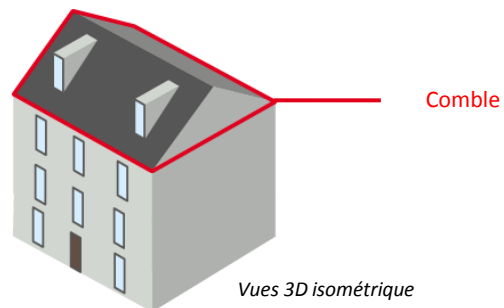
### 1. Définitions :

#### 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'un minimum de 1,5 mètre.

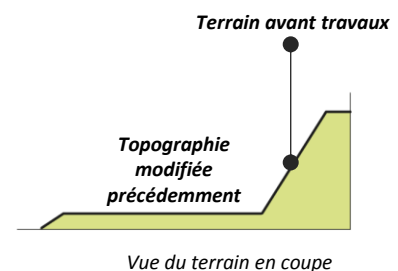
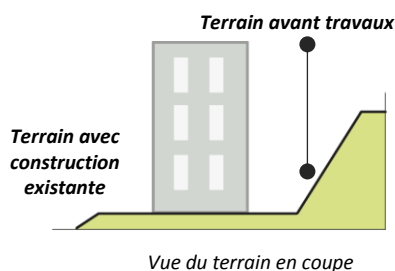
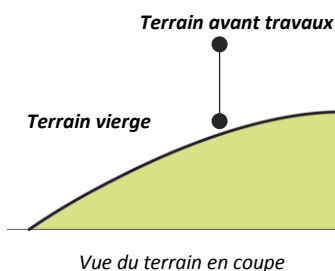


Le **comble** est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il est constitué d'une toiture à une ou plusieurs pentes dont l'angle maximal est de 45° par rapport au plan horizontal constitué par le plancher haut du niveau inférieur.



#### Terrain avant travaux :

Le terrain 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.

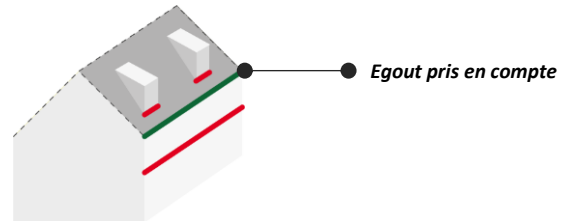


### f. Hauteur :

#### 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.



##### **Entresol :**

Étage bas de plafond situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage d'une construction



## f. Hauteur :

### 2. Mode de calcul :

#### Calcul de la hauteur :

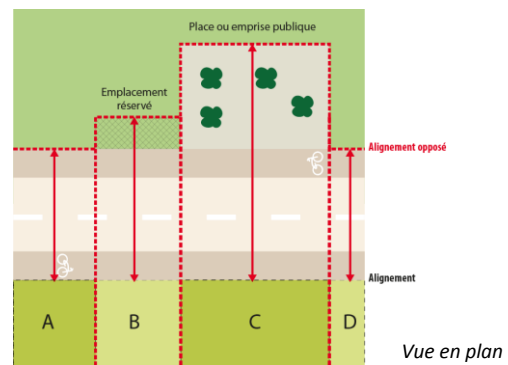
- La hauteur se calcule en tout point de la construction à partir de *terrain avant travaux*.
- le nombre de niveaux indiqué dans le règlement concerne les niveaux situés au-dessus du *terrain avant travaux*.

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

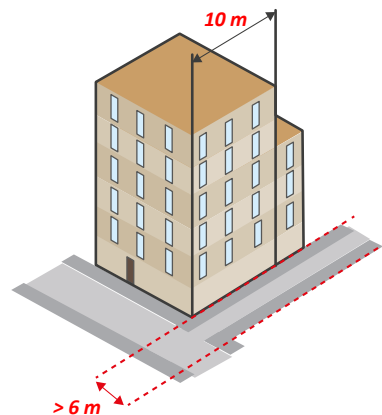
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public :
  - Les gardes corps et édicules de sécurité dans une limite de 1 mètre de *hauteur*.
  - Les édicules techniques et édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie 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 en tout point de la construction. Un *alignement opposé* variant sur une même voie se traduira par des règles de *hauteur* maximum différenciées selon les séquences.



- 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, sous réserve que celle-ci soit d'une largeur de 6 mètres minimum, sur un linéaire de 10 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.



Vue 3D isométrique

## f. Hauteur :

### 2. Mode de calcul :

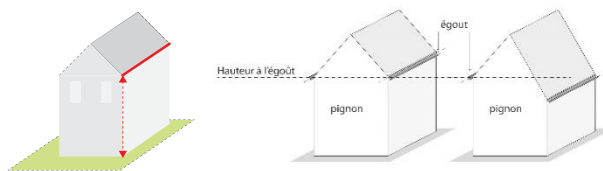
#### Hauteur à l'égout :

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.

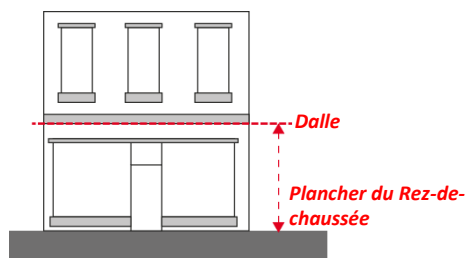
Dans le cas d'une toiture à pente présentant un angle supérieur ou égal à 50°, la hauteur à l'égout est prise au point haut de la toiture.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère.



#### 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 située dans le volume du *rez-de-chaussée* et dont l'usage est lié à l'usage du volume principal. En cas de rez-de-chaussée actif, la destination habitation y est interdite.

g. Nature en ville :



II. g. Nature en ville

II.

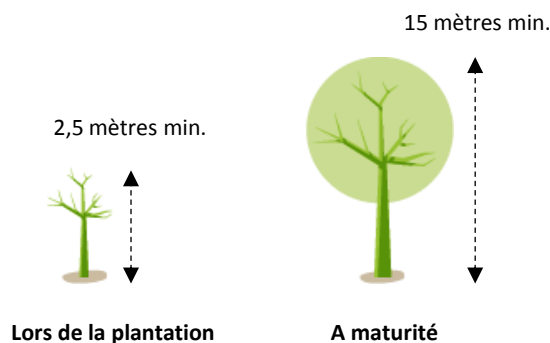
### g. Nature en ville :

#### 1. Définitions :

##### Arbre à grand développement :

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

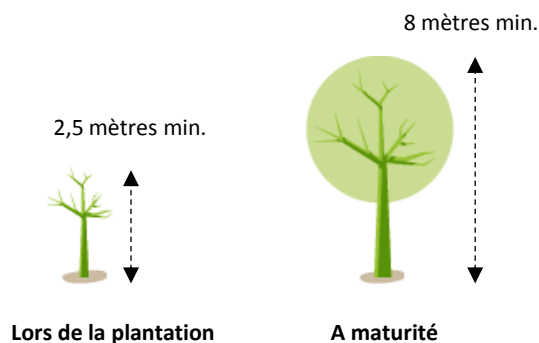
- Présente une *hauteur* supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres



##### 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 2,5 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres



##### Pleine terre :

Est considéré comme *pleine terre*, un espace qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Un espace de *pleine terre* est un **espace libre** ne comportant **aucune construction**, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol.
- Il constitue un **espace de jardin** qui permet la **libre infiltration des eaux pluviales**. Il peut être le support d'aménagements favorables à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et à l'amélioration de la biodiversité. Dans ces cas, il ne dispose d'aucun traitement dans le sol autre que des matériaux naturels (terre, pierre, géotextile d'origine naturelle...), dès lors que ces aménagements n'entravent pas l'infiltration des eaux pluviales et le développement du système racinaire des végétaux, notamment des arbres.
- Un espace de pleine terre **doit être planté et végétalisé**. Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.
- **Il peut comporter le passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine de type réseaux de transport en commun...).
- **Les espaces comptabilisés dans l'emprise au sol** ne peuvent pas être comptabilisés en espaces de pleine terre.
- **Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations** de tout type ne constituent pas des espaces de *pleine terre*.

Le calcul des espaces de pleine terre peut comprendre des espaces de pleine terre de gestion de l'eau, dans ce cas ces espaces auront un coefficient de 1. En revanche, les espaces de pleine terre de gestion de l'eau sont majorés avec un coefficient de 1,2 lorsqu'ils sont inclus dans le calcul du coefficient de biotope.

##### 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.

## g. Nature en ville :

### 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 multipliée par sa valeur écologique.

Ainsi :

$$\begin{aligned}
 & 100 \text{ m}^2 \text{ d'espace en pleine terre} \\
 & = \\
 & 500 \text{ m}^2 \text{ d'épaisseur de terre végétale} \\
 & \quad \text{d'au moins 10 cm} \\
 & \quad \text{ou} \\
 & 200 \text{ m}^2 \text{ d'épaisseur de terre végétale d'au moins} \\
 & \quad 30 \text{ cm} \\
 & \quad \text{ou} \\
 & 125 \text{ m}^2 \text{ d'épaisseur de terre végétale} \\
 & \quad \text{d'au moins 70 cm}
 \end{aligned}$$

#### 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 10 cm</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 aménagé pour permettre la rétention et l'infiltration des eaux pluviales ex : noue, jardin de pluie. L'utilisation de ce coefficient est conditionné à l'accord préalable du service gestionnaire des réseaux d'assainissement	1,2

*Rappel : Sauf disposition spécifique indiquée dans le corps du présent règlement, les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.*

#### 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 du Code de l'Urbanisme 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 :**

Clôture permettant, par des percements ponctuels ou des matériaux spécifiques (type grillage), le passage de la petite faune (hérissons, lapin, belettes...).

##### **Clôtures imperméables :**

Elles concernent les clôtures pleines au moins dans leur partie inférieure : murs, murets, palissades ou 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 de gîtes à la faune 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) :

	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanquier 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		
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		
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			
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				
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		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne 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'arbres préconisées (non exhaustive) :

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



### 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 filiciculoides)
- 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

g. Nature en ville :

II.

h. Aspect extérieur des constructions :

II.

### II. h. Aspect extérieur des constructions

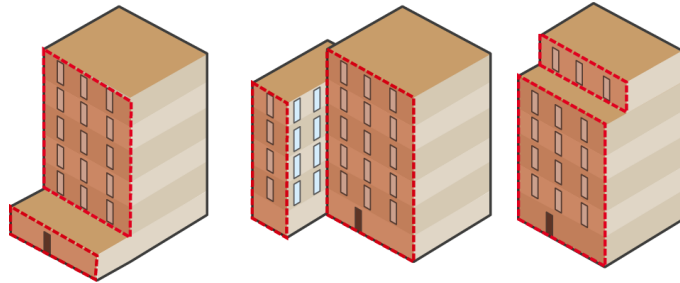
## h. Aspect extérieur des constructions :


### 1. Définitions :

#### Façade ou partie de façade :

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

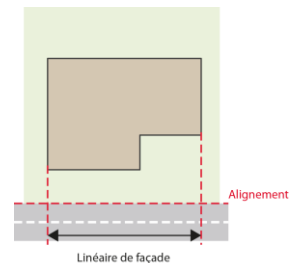
Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



 Exemple de façade ou de partie de façade

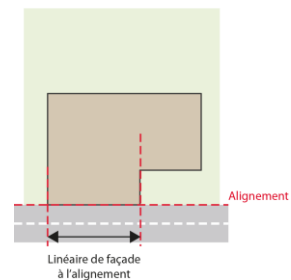
#### Linéaire de façade :

- 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 **9 m<sup>2</sup>** et d'une *hauteur* inférieure à 2,5 mètres.

##### Sur la commune de Bondy

Sont également considérées comme des *constructions annexes* (sous réserve de respecter les autres conditions cumulatives précédentes) :

- Les constructions à destination de garage d'une *emprise au sol* de 12,5 m<sup>2</sup> maximum.

##### Extension :

**Ne peut être considérée** comme une **extension**, une construction dont les **dimensions sont supérieures** à la partie existante conservée.

### h. Aspect extérieur des constructions :

II.

### i. Stationnement :

II.

### II. i. Stationnement

## 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 (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

##### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double commandée ;
- largeur : 2,3 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure).
- Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

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

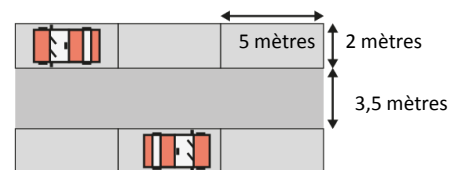
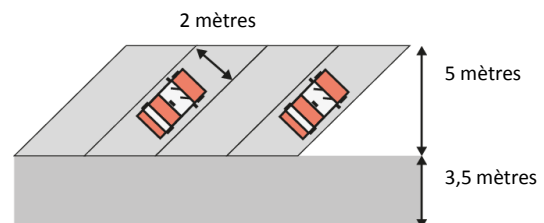
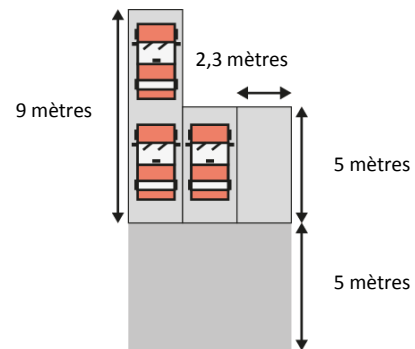
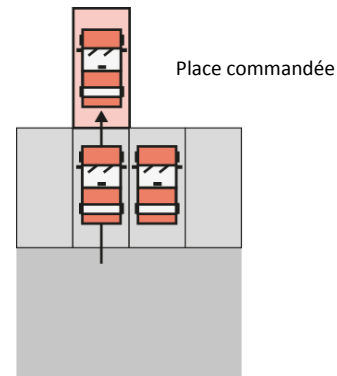
- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

##### En cas de stationnement longitudinal :

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

#### Place de livraison :

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



#### Les rampes d'accès au stationnement sous-sol :

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.



### i. Stationnement :

#### 2. Mode de calcul :

- Le nombre total de places de stationnement est **arrondi** :
  - au **chiffre entier inférieur** pour les construction à **sous-destination de bureau** ;
  - au **chiffre entier inférieur** pour les construction à **sous-destination de logement et les autres destinations** pour les **communes limitrophes de Paris** (Bagnolet, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil et Pantin) ;
  - au **chiffre entier supérieur** pour les construction à **sous-destination de logement et les autres destinations** pour les communes **non-limitrophes de Paris** (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Romainville).
- 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, à l'exception de ceux concerné par la règle de stationnement alternative identifiée sur le document graphique.

### i. Stationnement :

II.

j. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

II.

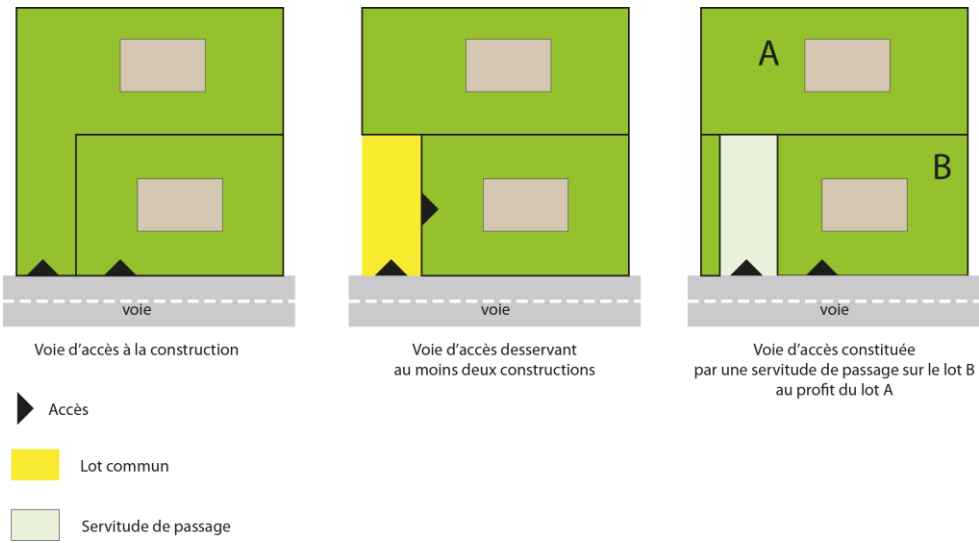
**II. j. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### 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.



II.

### II. k. Performances énergétiques et environnementales

### k. Performances énergétiques et environnementales :

#### 1. Définitions :

##### **Matériaux biosourcés :**

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label «bâtiment biosourcé», les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériaux de construction dans un bâtiment.

Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textiles recyclés, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc...).

II.

### III.

## Dispositions communes en toutes zones



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





### 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 seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- 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 ou d'aménagements admise 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.

#### Sur la commune de Bondy

L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.

#### 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 respectent les dispositions cumulatives suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions doivent respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans les annexes du présent dossier).
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail en souterrain liées à des projets de transports collectifs sont autorisées en toutes zones.

#### Sur la commune de Bondy

- Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées uniquement au sein des zones UR, UA et UEi.

## 1. Dispositions écrites :

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

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

**Dans les secteurs concernés par les anciennes carrières** (les secteurs concernés par les zones d'aléas sont localisées en annexe du présent règlement) :

Rappel : toute autorisation d'urbanisme dans ces zones sera soumise à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières ou de tout autre organisme compétent.

- **En zone d'alea très fort :**
  - **Les constructions nouvelles sont interdites** en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
  - Les constructions nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques ;
  - **Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve** que le pétitionnaire **mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol** (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques ;
  - **Les reconstructions à l'identique** de constructions existantes après sinistre **sont autorisées.**
  - **Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics** ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisées.
- **Dans toutes les zones d'alea :**
  - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdit ;
  - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

## 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 prendre en compte les orientations 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*.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'isolation par l'extérieur des constructions peut faire l'objet de prescriptions particulières ou 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 pourra être 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.

Pour tous travaux sur des bâtiments identifiés ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou reproduits à l'identique. Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, meulière, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Le traitement des garde-corps des balcons, loggias, terrasses, doit garantir la qualité des perspectives depuis les voies et emprises publiques (matériaux, niveau d'opacité permettant de masquer les usages inappropriés et d'éviter la mise en place de canisses ou autres éléments occultant rapportés).

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

les éléments techniques doivent être traités de manière architecturales (masqués par des caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti). Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Façades :

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

- les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (volet, encadrement, corniche, loggia, soubassement, couronnement...);
- Sont interdits : le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures et les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) ;
- Aucun mur aveugle en retrait des limites séparatives ne présentera un linéaire de plus de 5 mètres, sans un traitement en volume ou en matériau le découpant et l'animant ;
- Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition ;
- Pour les constructions existantes : pour les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur l'architecture d'origine du bâtiment et les éléments de décor (chaînage, corniche, encadrement, bandeaux, soubassement...).

##### Sur la commune du **Pré Saint-Gervais**

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

##### Sur la commune des **Lilas**

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.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Façades :

##### Sur la commune de Pantin

##### Dispositions applicables sur les constructions nouvelles :

- 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.
- La création de murs-pignons ou la mise à jour de murs-pignons existants est à éviter, par la recherche d'une composition architecturale et urbaine garantissant la meilleure insertion possible. Si toutefois de tels murs-pignons devaient être créés ou découverts, ceux-ci doivent être traités comme des façades, en harmonie avec leur contexte, en utilisant les mêmes qualités de matériaux.

##### Dispositions applicables pour les travaux sur les constructions existantes :

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

## 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 5 mètres ;
- les saillies en façades commerciales (enseignes drapeaux...) doivent respecter les dispositions des règlements de voirie communal et départemental ainsi que des règlements locaux de publicité ;
- 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 ;
- les éléments techniques doivent être traités de manière architecturale (masqués par des caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti). Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### Sur la commune de Bobigny

Les enseignes drapeau sont autorisées dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,6 mètre.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Clôtures :

La hauteur des clôtures sur rue et sur les *limites séparatives* est limitée à **2,1 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs à pêches repérés et protégés sur le document graphique, qu'ils soient 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 (Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs à pêches repérés et protégés sur le document graphique, qu'ils soient existants, rénovés ou reconstitués) :

- un muret d'une hauteur minimale de **0,2 mètre** et maximale de **1 mètre** surmonté d'une grille. Le muret pourra être percé ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune ;
- 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. La haie bocagère peut être interrompue afin de permettre des porosités visuelles vers les cœurs d'îlots ou des éléments paysagers présentant un intérêt particulier. Des dérogations peuvent être autorisées pour des travaux sur des clôtures existantes et pour les projets dont la composition urbaine justifie une absence de haie végétale de type bocagère.

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 (10x10 cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

#### Sur la commune de Bondy

- La réalisation d'une clôture en limite du domaine public est obligatoire.
- Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre **0,5 et 1 mètre** surmonté d'une grille qualitative et doublée d'une haie vive. La hauteur totale devra être comprise entre **1,8 mètre et 2,2 mètres**.

#### Sur la commune des Lilas

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 maximale de **0,8 mètres** surmonté d'une grille ;
- La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille ;
- La hauteur maximale doit être comprise **entre 1,5 et 2,2 mètres**. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès) ;
- Lorsque le projet de construction comporte plusieurs logements, le portail doit être conçu pour maintenir des perspectives visuelles vers le cœur d'îlot ;
- La clôture doit être doublée d'une haie végétale de type bocager.

Dans le respect de la hauteur maximale de **1,5 à 2,2 mètres**, la composition des clôtures en bordure de voie pourra être différente pour les cas suivants, sous réserve d'une intégration qualitative dans le front de rue :

- Conception architecturale originale ;
- Résidentialisation d'un ensemble d'*habitation* existant ;
- Contraintes techniques, liées à l'accessibilité et/ou à l'altimétrie.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de **2,5 mètres** au-dessus du sol naturel.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Clôtures :

##### Sur la commune de Pantin

**Clôture sur voie publique, privée ou emprise publique :** elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,2 mètre minimum, surmontées 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. Elles doivent cependant être ajourées 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.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

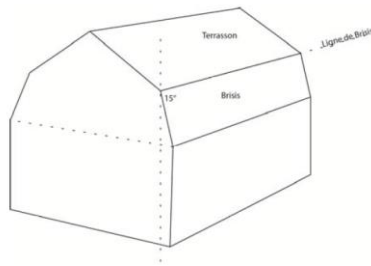
#### Les toitures :

##### Sur la commune de Bondy

Sont interdites, les couvertures en tôle, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites.

##### EN ZONE UM :

- les bâtiments sont obligatoirement des toitures à la Mansart, composées d'un brisis, dont l'angle est au minimum de 15° (depuis le plan vertical de la façade), et d'un terrasson. Ces dispositions peuvent ne pas être imposées en cas de travaux d'extension d'une construction existante.



##### EN ZONE UH :

- Le dernier niveau doit être traité en combles. Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 30° et 45°. Ces dispositions peuvent ne pas être imposées en cas de travaux d'extension d'une construction existante.

##### Sur la commune des Lilas

Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les installations techniques telles que gaines de ventilation et extracteurs peuvent dépasser du volume de la toiture en cas de contrainte technique avérée, et sous réserve qu'elles soient camouflées.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.

## 1. Dispositions écrites :

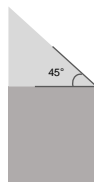
### b. Aspect extérieur des constructions

#### Sur la commune de Pantin

Le traitement des toitures doit être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur. Leur mise en valeur doit être recherchée à travers la restitution de matériaux ou d'éléments d'origine. 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.

#### EN ZONE UH :

- les toitures devront être traitées soit en toiture terrasse, soit avec une toiture à pente avec une oblique maximale à 45°. Les toitures mansardées sont proscrites.



## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Les toitures :

#### 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 ou en toiture, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être en retrait horizontal d'au moins **3 mètres** par rapport à l'acrotère. Leur couleur doit s'intégrer avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

#### Règle particulière :

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

III.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Autres prescriptions particulières :

##### Sur la commune des Lilas

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.

Le tissu urbain des Lilas se caractérise par la présence de nombreuses sentes et plus globalement par un parcellaire souvent peu large et profond. Les constructions nouvelles doivent, lorsqu'elles s'implantent sur des terrains de cette nature en respecter l'histoire. Les principes de passages doivent être privilégiés et en tout état de cause les perspectives vers les cœurs d'îlots préservées ou créés.

Un cahier de recommandations, en annexe du présent PLU, explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

#### **Les éléments décoratifs :**

##### **Les éléments de modénature**

Des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. doivent être prévus.

##### **Les volets roulants**

Constructions nouvelles : La pose de volets roulants doit se faire à l'intérieur, au-dessus du linteau

Constructions existantes : La pose de volets roulants extérieurs peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

#### **Les dispositions particulières applicables aux constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- soit en se référant à un type architectural traditionnel au secteur.

Le projet devra alors respecter certains principes de forme, gabarit, style et qualité de matériaux.

- soit selon un projet architectural contemporain.

Les choix techniques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.

Pour les architectures traditionnelles, les façades doivent présenter un aspect en harmonie avec les types traditionnels. Les murs des façades sur rue doivent être traités en s'inspirant des matériaux et teintes traditionnelles : ciment, briques, meulière, enduits de tons clairs ou colorés.

Pour les architectures contemporaines, l'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages de bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

#### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes :**

##### **La restauration des bâtiments**

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension, *surélévation* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

##### **L'extension et la surélévation des bâtiments existants**

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la restauration des bâtiments doivent être respectées.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Autres prescriptions particulières :

##### Sur la commune des Lilas

###### **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

###### **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### **Les édifices et gaines techniques**

Les édifices techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées dans les indices concernés. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

###### **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

###### **Les antennes**

Les antennes et paraboles devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais de téléphonie ne devront en aucun cas être apparentes.

###### **Les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

## 1. Dispositions écrites :

### b. Aspect extérieur des constructions

#### Autres prescriptions particulières :

##### Sur la commune de Pantin

##### Dispositions applicables aux 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 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.

##### 3. Les ouvertures

A 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.

##### 4. 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...

##### 5. 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.

L'isolation par l'extérieur peut aussi être autorisée au niveau du rez-de-chaussée, le cas échéant, dès lors qu'elle respecte le règlement de voirie et qu'elle limite son épaisseur.

Cet article ne s'applique pas aux éléments de patrimoine bâti repérés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

#### Autres prescriptions particulières :

##### 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.

###### **Dispositions applicables aux 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 œuvre contemporaines.

Les équipements d'intérêt collectif 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 les plus limitées 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 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.

###### **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.

En cas d'utilisation de bois, une certification FSC « Forest Stewardship Council » (Conseil pour la bonne gestion des forêts) ou PEFC « Programme Européen des Forêts Certifiées » ou une certification reconnue par l'AFNOR, devra être présentée afin de garantir une démarche responsable de gestion durable du bois.



## 1. Dispositions écrites :

### c. Nature en Ville

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

- Lorsque l'unité foncière de l'opération est **inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>** :
  - Ces espaces doivent comporter un minimum d'**un arbre à moyen développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>** d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m<sup>2</sup> est dépassé ;
- Lorsque l'unité foncière de l'opération **est supérieure à 500 m<sup>2</sup>** :
  - Ces espaces doivent comporter un minimum d'**un arbre à grand développement ou deux arbres à moyen développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>** d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m<sup>2</sup> est dépassé ;

**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 12 m<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 déclaration préalable, 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.

Il est possible d'intervenir sur les arbres à grand développement existants sur un terrain dans le cadre d'un projet si les travaux, aménagements ou constructions prévus remplissent l'une au moins des conditions suivantes :

- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant le maintien d'au moins 1 arbre existant par tranche pleine de 25 m<sup>2</sup> d'espace de *pleine terre* résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 4 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant la présence d'au moins 1 arbre par tranche pleine de 20 m<sup>2</sup> d'espace de *pleine terre* résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 5 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux de gestion durable des milieux forestiers.
- L'abattage d'arbre dont l'état général ou phytosanitaire justifie le danger qu'il représente pour le public ou pour l'état phytosanitaire des arbres à proximité.

Pour un projet n'entrant pas dans les conditions ci-dessus, il est nécessaire d'engager une démarche « éviter/réduire/compenser » lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous :

- Les arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être prioritairement protégés.
- Des exceptions peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité. Ces exceptions concernent les travaux, aménagements ou constructions dont la faisabilité serait remise en cause par la présence de certains arbres existants. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner une disparition totale de la présence d'arbres existants sur le terrain ou nouveaux, une fois le projet réalisé.
- Pour ce faire, en cas de réduction du nombre d'arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux arbres à développement équivalent.

Au sein des ZAC, les mesures de compensations s'appliquent à l'échelle du périmètre de la ZAC.

## 1. Dispositions écrites :

### c. Nature en Ville

Les projets doivent éviter la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.

**Il n'est pas fixé de règle** pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains. Cependant une attention particulière doit être portée au traitement paysager des espaces publics à proximité immédiate des gares et stations des projets de transports collectifs souterrains.

III.

## 1. Dispositions écrites :

### d. Performances énergétiques et environnementales

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

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée.

#### **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)

#### Sur la commune de **Bobigny**

Pour les opérations **entre 15 et 49 logements** ou **entre 900 m<sup>2</sup> et 2999 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de logements **dont le terrain est desservi par un réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables**, 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 opérations de plus de **15 logements** ou de plus de **900 m<sup>2</sup>** de *surface de plancher* de logements, 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.

#### Sur la commune de **Bobigny**

Les dispositions ci-dessus s'appliquent pour les opérations de plus de **50 logements** ou de plus de **3 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de logements.

Pour les constructions de plus de **900 m<sup>2</sup>** de *surface de plancher* à destination de **commerce, activités de services** (sauf commerce de gros, cinéma), **bureau, locaux et bureaux des administrations publiques**, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- 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.

En cas de projet de réseau de chaleur à énergie renouvelable programmé, le niveau de performance énergétique (E3C1) intégrera dans le calcul du bilan BEPOS le taux d'EnR projeté ou actuel dans le cas d'un prolongement. De plus, les bâtiments devront être conçus de manière à être "prêt à raccorder" (chauffage central hydraulique, local sous-station). Pour information, une carte de localisation des réseaux de chaleur existants et en projet se trouve dans l'OAP "Environnement".

## 1. Dispositions écrites :

### d. Performances énergétiques et environnementales

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

En plus des dispositions ci-dessous, l'orientation présente dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « environnement », volet « énergie et climat », relative à l'exemplarité environnement pour les « grands projets d'aménagement » doit être prise en compte.

#### Concernant la « Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) » :

- **pour toutes les parties relatives aux logements :**
  - **Le niveau E3** correspond à un CepmaxRT2012 -20% et une contribution d'ENR de 20 kWh/m<sup>2</sup>.an.
  - **Le niveau C1** correspond à un EPCE = 800kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SDP et Etotales= 1550 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SDP.
  
- **pour toutes les parties relatives aux autres destinations (hors logements) :**
  - **Pour les bureaux, le niveau E3** correspond à un CepmaxRT2012 -40% et une contribution d'ENR de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.
  - **Pour les autres destinations que les bureaux, le niveau E3** correspond à un CepmaxRT2012 -20% et une contribution d'ENR de 20 kWh/m<sup>2</sup>.an.
  - Dans le cas **des bureaux et des autres destinations, le niveau C1** correspond à un EPCE = 800kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SDP et Etotales= 1550 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SDP.

## 1. Dispositions écrites :

### d. Performances énergétiques et environnementales

**Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements ou de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce, activités de services (sauf commerce de gros, cinéma), bureaux, locaux et bureaux des administrations publiques :**

- Pour les projets assujettis à la RT « globale » (définie par la loi, correspondant à une rénovation lourde), il est exigé la labellisation BBC Rénovation (ou équivalent), soit CEP ≤ 104 kWh/an.m<sup>2</sup>.
- Pour les projets assujettis à la RT « par élément » (définie par la loi, correspondant à une rénovation légère), il est exigé une attestation d'un professionnel qualifié 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 <sub>w</sub> ) exigé :
Murs extérieurs	R ≥ 3,7 m <sup>2</sup> .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 ≥ 7 m <sup>2</sup> .K/W
Toiture-terrasse	R ≥ 4,5 m <sup>2</sup> .K/W
Rampant sous toiture/plafond de combles	R ≥ 6 m <sup>2</sup> .K/W
Plancher bas (ss-sol, vide sanitaire...)	R ≥ 3 m <sup>2</sup> .K/W
Menuiseries Extérieurs (Fenêtres / Portes fenêtres)	<p>Fenêtre / Portes fenêtres : U<sub>w</sub> ≤ 1,3 W/m<sup>2</sup>.K + S<sub>w</sub> ≥ 0,3  U<sub>w</sub> ≤ 1,7 W/m<sup>2</sup>.K + S<sub>w</sub> ≥ 0,36</p> <p>Fenêtre de toit : U<sub>w</sub> ≤ 1,5 W/m<sup>2</sup>.K + S<sub>w</sub> ≤ 0,36</p> <p>Vitrages: U<sub>g</sub> ≤ 1,1 W/m<sup>2</sup>.K</p> <p>Doubles fenêtres : U<sub>w</sub> &lt; 1,8 W/m<sup>2</sup>.K + S<sub>w</sub> ≥ 0,32</p>

## 1. Dispositions écrites :

### d. Performances énergétiques et environnementales

**Dès lors qu'elles sont justifiées, les obligations ci-avant ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre une consommation inférieure aux seuils mentionnés ci-avant ;
- aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien ;
- aux copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde tel que prévu à l'article L. 615-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- aux copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation et inscrites dans le volet de cette opération dédié au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique ;
- aux copropriétés situées dans le périmètre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- aux copropriétés pour lesquelles le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

III.

# III DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES 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	Hors 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	<p><b>0,5 place</b> par logement créé</p> <p>Dans les « secteurs non soumis aux règles de stationnement à destination de logement au sein de périmètres de 500m » identifiés sur le document graphique, ce sont les règles de stationnement définies pour les secteurs hors périmètres autour des gares qui s'appliquent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Montreuil : <b>0,65</b> place par logement créé</li> <li>A Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, 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> <li>A Bondy en zone UH et UM : <b>1 place</b> par logement créé ou <b>1 place</b> par tranche de <b>100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</b> (l'exigence la plus élevée s'applique)</li> <li>A Pantin et à Romainville en UPRo 1 et 3 : <b>0,5 place</b> par logement créé</li> </ul>
	Dans le cas d'un projet d'une construction ne comportant la création que d'un seul logement, il est imposé une place de parking.	
Logement social	<p><b>0,25 place</b> par <i>logement social</i> créé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A Romainville : <b>0,5 place</b> par <i>logement social</i> créé</li> </ul>	<p><b>0,5 place</b> par <i>logement social</i> créé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A Bondy hors zone UPBd1 : <b>0,8 place</b> par <i>logement social</i> créé</li> </ul>
Hébergement	Le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.	Pour les EHPAD, résidences étudiantes, résidence services et constructions d'hébergement à vocation commerciale : <b>1 place pour 5 chambres créées.</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 créée.</b>	
Restauration	Une place de livraison au-delà de 500 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher créée.</i>	
Commerce de gros	Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Il n'est pas fixé de règle</b> pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
Hébergement hôtelier et touristique	<b>1 place</b> pour 5 chambres créées.	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.	

### III DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES 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	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	<b>Est exigé au minimum :</b>	
Industrie	<b>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</b>	
Entrepôt	Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Bureau	<b>Il ne peut être réalisé plus de :</b>	<b>Il ne peut être réalisé plus de :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Bagnole, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil et Pantin : <b>1 place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</b></li> <li>A Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec et Romainville : <b>1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Bagnole, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil et Pantin : <b>1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</b></li> <li>A Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec et Romainville : <b>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</b></li> </ul>
	<b>Est exigé au minimum :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Bobigny, Le Pré Saint-Gervais et à Noisy-le-Sec, <b>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Bobigny, Le Pré Saint-Gervais et à Noisy-le-Sec, <b>1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</b></li> </ul>
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.	



# III DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES 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	Hors 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> <li>Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</li> </ul>	
Exploitation forestière		

#### Sur la commune du Pré Saint-Gervais

Les règles de stationnement ci-avant, à l'exception des normes plafond pour les constructions à destination de bureau, ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération de construction sur un *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) 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>.

#### Sur la commune de Montreuil

Les règles de stationnement ci-avant 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 (04/02/2020) vers une destination de bureau.

#### Sur la commune de Pantin

Les règles de stationnement ci-avant ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération d'*habitation*, y compris de logement social, implantée sur un terrain dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et/ou dont la largeur de façade sur rue est inférieure ou égale à 15 mètres (sur une des rues dans le cas d'un terrain d'angle).

Dans le périmètre de la ZAC des Grands Moulins, il pourra être accordé une dérogation à l'obligation de création de places de stationnement pour les programmes de logement, sous réserve de présenter des éléments de justification liés à la présence de transports en commun à proximité immédiate.

## 1. Dispositions écrites :

### e. Stationnement

#### Dispositions générales :

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément au nombre de places dues en fonction du nombre de logements créés (Il n'y a donc pas d'obligation de création de places de stationnement supplémentaires en cas de changement de destination vers les autres destinations et sous-destinations : bureaux, commerces, artisanat, hébergement hôtelier...). **Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine de niveau 1 et 2 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 place à réaliser.

#### Sur la commune de Bagnolet

Ces prescriptions s'appliquent pour toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées.

Dans le cadre d'une nouvelle construction, les places de stationnement devront être couvertes ou aménagées à l'intérieur de la construction, sauf impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'*habitation* comprenant un seul logement.

#### En zone UP à Bondy et en zone UA au sein du périmètre de l'OAP Plaine Ouest à Noisy-le-Sec :

Si une opération de construction comporte plusieurs destinations, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations selon les normes applicables définies dans les règles précitées concernant les véhicules motorisés.

Lorsque les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes (pour tenir compte des horaires différents d'utilisation des aires de stationnement, si elles sont mutualisées) la somme des normes applicables, par destination, peut toutefois être réduite dans la limite de 20 % du nombre total de places de stationnement de l'opération sans pouvoir être inférieure au nombre de places affecté à la destination *habitation*. Ces dispositions s'appliquent uniquement lorsque l'opération en question comprend de l'*habitation* et au moins l'une des destinations ou sous destinations suivantes :

- Bureau
- Artisanat et commerce de détail
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Industrie

#### 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.

## 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.

#### Sur la commune de Bobigny

##### **EN ZONE UH :**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre ou aires de retournement, y compris pour les deux roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Les dimensions des zones de manœuvre ou aires de retournement dépendent du nombre de places de stationnement. Elles doivent permettre le retournement du ou des véhicules de manière à permettre un accès au terrain et une sortie de celui-ci en marche avant.

#### 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, sécurisés et abrités. Au moins la moitié de la superficie minimale imposée pour ces locaux doit se situer au rez-de-chaussée de la construction et à l'intérieur des constructions. Les locaux implantés à l'extérieur des constructions devront être couverts.

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

Création de 2 logements et plus :

- Il est exigé au minima la réalisation d'un local d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- 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 créé.

#### 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 créée.

#### 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 créée

#### 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
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.

#### Établissements 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 publiques

#### Accès pour les véhicules motorisés :

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt public.

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. La largeur de l'accès automobile doit être conforme aux règlements de voirie communaux et départementaux en vigueur, le cas échéant annexés au PLUi.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusées 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.

Le nombre d'accès automobile 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. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

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.

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.

#### Sur la commune de **Montreuil**

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) 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

#### 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 caractéristiques répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies publiques et privées ouvertes à la circulation doivent garantir la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et celle pour la collecte des déchets.

Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de lutte contre l'incendie et de secours et de collecte de déchets de faire aisément demi-tour.

## 1. Dispositions écrites :

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

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée aux différents réseaux public, dans le respect des règlements en vigueur et des prescriptions des gestionnaires des réseaux.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### 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. Le raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. 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, après accord préalable du service gestionnaire. 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.

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.

Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742 concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

## 1. Dispositions écrites :

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

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques et des eaux résiduares issues de parkings couverts ou souterrains dans le réseau d'assainissement collectif est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de réseau et doit 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.

#### 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).

La récupération des eaux pluviales à des fins de réutilisation, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

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 ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité à 10 L/s/ha. Il sera toutefois demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les contraintes à l'infiltration.

Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

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. Des exceptions pourront être tolérées en cas de justifications, sous réserve de l'accord du gestionnaire notamment pour la récupération de l'eau de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur).

## 1. Dispositions écrites :

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

Les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées 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.)

Tout rejet d'eaux pluviales sur les voies et emprises publiques est interdit, notamment depuis les balcons, terrasses, loggias, dont les rejets doivent obligatoirement être canalisés.

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.

Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742 concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

#### **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.

### h. Gestion des déchets

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte la note des préconisations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés d'Est Ensemble, présente en annexe du règlement, et les 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 équipements d'intérêt collectif et services publics 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 constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'eau potable ;
- 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 (aménagement hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

# III DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

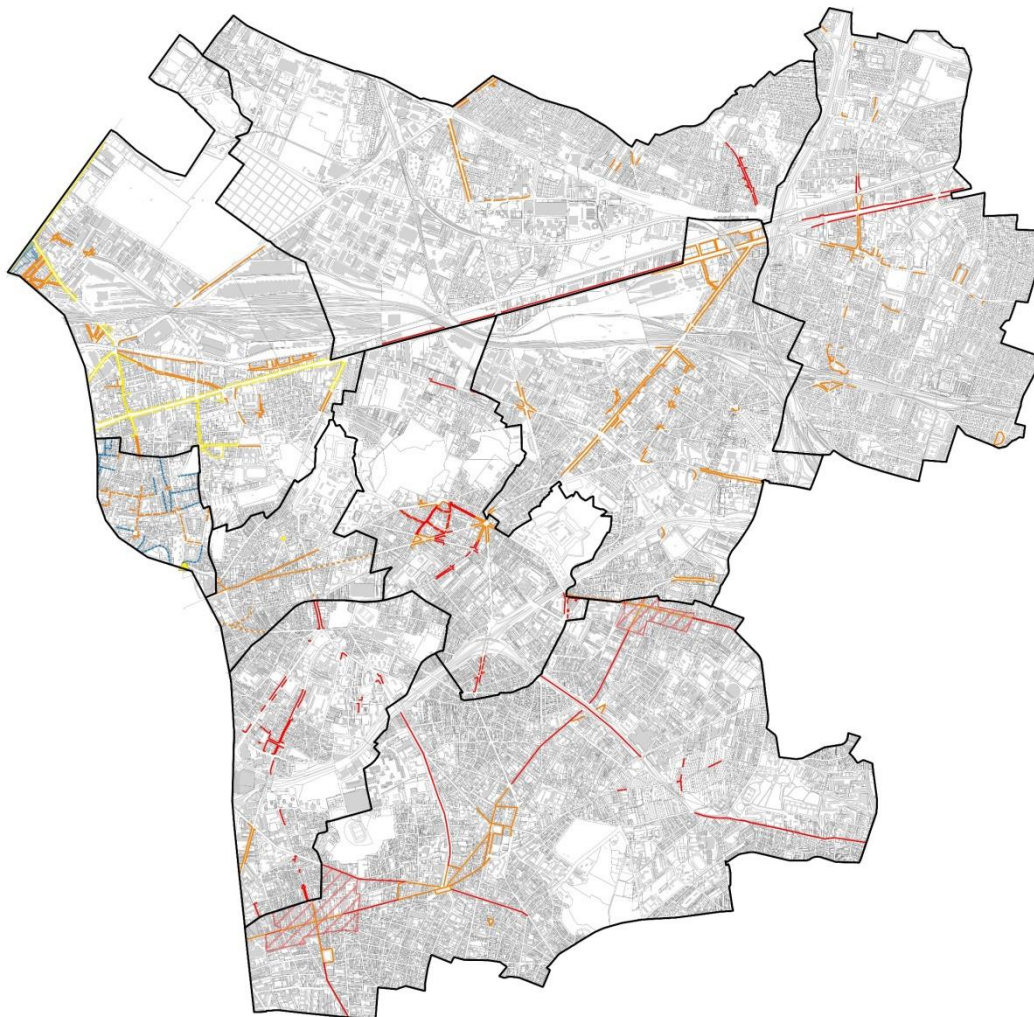
## 1. Dispositions écrites :

III.









### III-2. Dispositions graphiques

## 2. Dispositions graphiques :




### a. La mixité fonctionnelle



#### Linéaires (voir détail pages suivantes) :

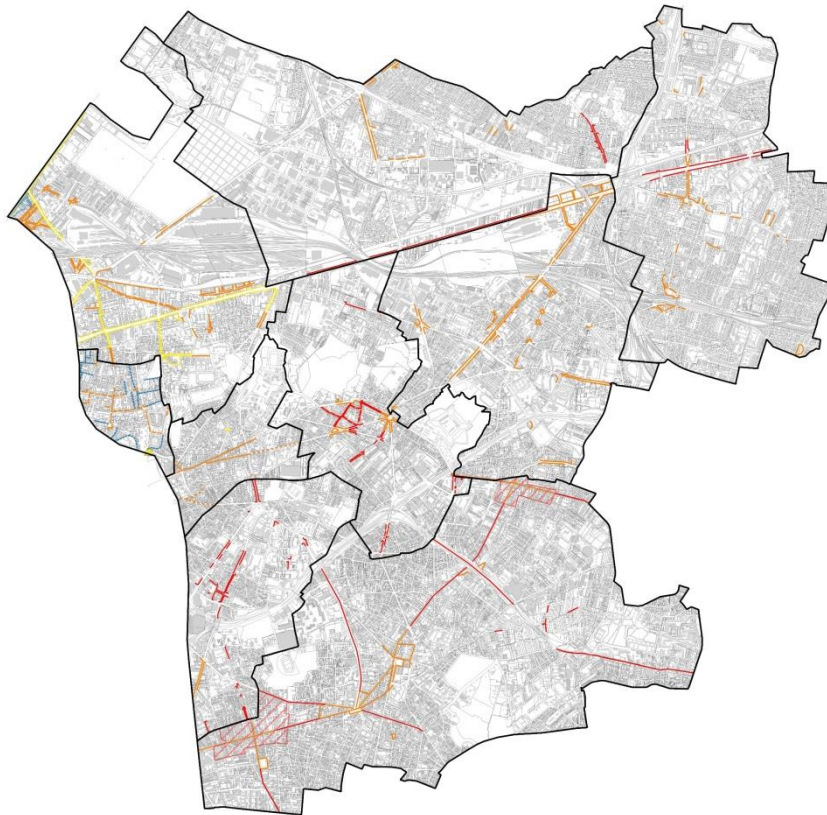
-  Linéaire actif à créer
-  Linéaire actif à protéger
-  Linéaire de commerces et d'activités de services à créer
-  Linéaire de commerces et d'activités de services à protéger
-  Linéaire de commerces et d'activités de services autorisés
-  Linéaire commercial à créer
-  Linéaire commercial à protéger
-  Linéaire où le logement est autorisé à rez-de-chaussée

#### Autres dispositifs :

-  Périmètre de limitation des grandes unités commerciales
-  Périmètre de développement de l'artisanat et du commerce
-  Préservation et développement de l'hébergement hôtelier

## 2. Dispositions graphiques :

### a. La mixité fonctionnelle











Linéaires identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme		
Type de linéaire	Objectif du linéaire	Symbologie
Linéaire <b>actif</b> (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des destinations autres que l'habitation)	<b>A créer</b> (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
	<b>A protéger</b> (s'applique principalement aux changements de destination)	
Linéaire de <b>commerce et d'activité de services</b> (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des commerces et activités de services)	<b>A créer</b> (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
	<b>A protéger</b> (s'applique principalement aux changements de destination)	
	<b>Autorisé</b> (permet des destinations en RDC interdites par ailleurs dans la zone de manière globale ou à RDC)	
Linéaire <b>commercial</b> (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des commerces)	<b>A créer</b> (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
	<b>A protéger</b> (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
Linéaire où le <b>logement</b> est autorisé à rez-de-chaussée	<b>Autorisé</b> (permet des destinations en RDC interdites par ailleurs dans la zone de manière globale ou à RDC)	

# III DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

## 2. Dispositions graphiques :

### a. La mixité fonctionnelle

Type de linéaire		Destinations autorisée à RDC sur rue :	Destinations interdites à RDC sur rue :	Changement de destination interdits à RDC sur rue :
Linéaire actif	A créer 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations autorisées dans la zone sauf destinations interdites à RDC sur rue</li> <li>Extension d'une construction présentant un RDC à destination de logement (hormis sur le territoire de la commune des Lilas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations interdites dans la zone</li> <li><b>Habitation</b></li> </ul>	Vers destinations interdites à RDC sur rue
	A protéger 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations autorisées dans la zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations interdites dans la zone</li> </ul>	Vers toute destination autre que le <b>commerce et activités de service et le bureau</b>
Linéaire de commerce et d'activité de services	A créer 	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Commerces et activités de service</b></li> <li><b>équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> <li>Extension d'une construction présentant un RDC à destination de logement (hormis sur le territoire de la commune des Lilas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute destination autre que les destinations autorisées à RDC sur rue</li> <li><b>Habitation</b></li> </ul>	Vers destinations interdites à RDC sur rue
	A protéger 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations autorisées dans la zone sauf destinations interdites à RDC sur rue</li> <li>Les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations interdites dans la zone</li> <li><b>Habitation</b> sauf opérations de construction comportant une surface de plancher (SDP) à usage d'<i>habitation</i> supérieure à 1200 m<sup>2</sup> (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) si elles comportent au minimum 30% de la SDP destinée à des logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction</li> </ul>	De destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination
	Autorisé 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations autorisées dans la zone</li> <li><b>Commerces et activités de service</b></li> <li><i>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.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute destination autre que les destinations autorisées à RDC sur rue</li> </ul>	
Linéaire commercial	A créer 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations autorisées dans la zone</li> <li><b>Restauration</b></li> <li><b>Artisanat et le commerce de détail</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute destination autre que les destinations autorisées à RDC sur rue</li> </ul>	Vers destinations interdites à RDC sur rue
	A protéger 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations autorisées dans la zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations interdites dans la zone</li> </ul>	Vers destinations autres qu'artisanat et commerce de détail ou restauration.
Linéaire ou le logement est autorisé à RDC	Autorisé 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinations autorisées dans la zone y compris <b>l'habitation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute destination autre que les destinations autorisées à RDC sur rue</li> </ul>	Vers destinations interdites à RDC sur rue

## 2. Dispositions graphiques :

### a. La mixité fonctionnelle

#### Dispositions particulières concernant les linéaires :

##### Linéaire actif à créer —

Sur « les linéaires actifs 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 publiques, l'accès se fera préférentiellement sur la voie qui n'est pas concernée par le linéaire.

Le long de ces linéaires actifs à protéger ou à créer, l'extension de construction présentant un rez-de-chaussée à destination d'*habitation* existante est autorisée.

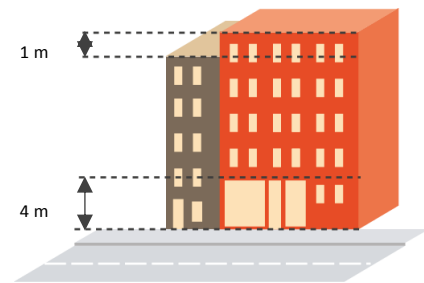
La hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de **4 mètres**.

Dans ce cas, la hauteur maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif peuvent être **relevés de 1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.

##### Dispositions particulières :

Sur la commune des Lilas et le long de la rue 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 peuvent être **relevés de 1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.



Vue 3D isométrique

##### Sur la commune de Bondy

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

##### Sur la commune du Pré Saint-Gervais

- La hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de **3,5 mètres**.
- Dans ce cas, la hauteur maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif peuvent être **relevés de 1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale.

##### Sur la commune de Montreuil

###### En zone UH au sein du périmètre de l'OAP des Murs à Pêches

Le logement est autorisé à rez-de-chaussée dans la limite de 50% de la surface de plancher. La hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée doit être de **3 mètres**.

## 2. Dispositions graphiques :

### a. La mixité fonctionnelle

#### Dispositions particulières concernant les linéaires :

##### Linéaire de commerce et d'activité de services à créer —

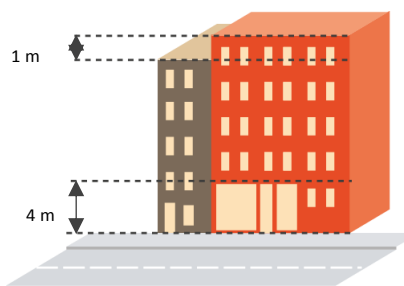
Sur les « Linéaire de commerce et d'activité de services à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée de la construction sur rue doivent être à destination de commerce et activités de service hors locaux nécessaires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

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

L'extension de construction présentant un rez-de-chaussée à destination d'*habitation* existante est autorisée, **hormis sur le territoire de la communes des Lilas.**

La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée commerciaux 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 commercial pourra être relevée de **1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.



Vue 3D isométrique

#### Dispositions particulières :

Sur les communes du **Pré Saint-Gervais et des Lilas** et dans le secteur de la **Sablère de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec** :

- 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 commercial actif peuvent être **relevés de 1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.

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

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

#### Sur la commune des **Lilas**

Sur les «Linéaire de commerce et d'activité de services à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151 16 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée en bordure du linéaire doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et activités de service hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Si le terrain est desservi par une autre voie ou emprise publique, l'accès et la desserte se feront préférentiellement sur la voie qui n'est pas concerné par le linéaire.



## 2. Dispositions graphiques :

### a. La mixité fonctionnelle

#### Linéaire de commerce et d'activité de services à protéger — —

Sur les « linéaires de commerce et d'activité de services autorisé » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Sont interdites à rez-de-chaussée** sur rue les constructions à destination d'*habitation* sauf opérations de construction comportant une surface de plancher (SDP) à usage d'*habitation* supérieure à 1200 m<sup>2</sup> (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) si elles comportent au minimum 30% de la *surface de plancher* destinés à des logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction.

**Sont interdits les changements de destination** des rez-de-chaussée à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination.

La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée commerciaux doit être de **3,5 mètres**.

Dans ce cas, la *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée commercial pourront être relevés de **1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette surhauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.

#### Linéaire de commerce et d'activité de services autorisé . . .

Sur les « linéaires de commerce et d'activité de services autorisé » 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 et en sous-sol pour les stations de transports collectifs souterrains.

La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée commerciaux doit être de **3 mètres**.

#### Sur la commune des Lilas

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.

#### Linéaire commercial à créer —

Sur les « linéaires commercial à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination de restauration et d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue.

La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée commerciaux doit être de **3 mètres**.

#### Sur la commune des Lilas

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.

## 2. Dispositions graphiques :

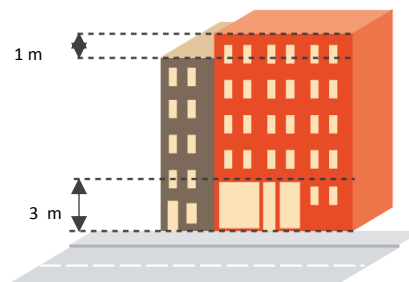
### a. La mixité fonctionnelle

#### Linéaire commercial à préserver ■ ■

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.

#### Dispositions particulières :

- 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 commercial actif pourront être **relevés de 1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.



Vue 3D isométrique

## 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*.

#### Périmètre de développement de l'artisanat et du commerce



Au sein du périmètre de développement de l'artisanat et du commerce, des dispositions spécifiques d'emprise au sol, de nature en ville et de hauteur s'appliquent (se reporter aux indices de la zone concernée).

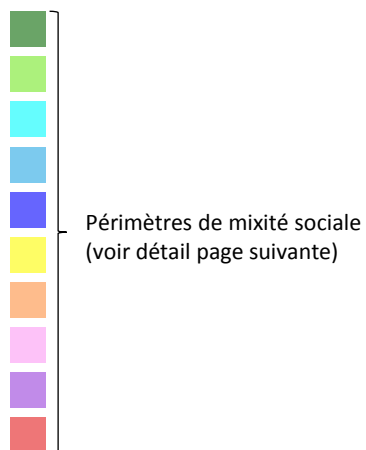
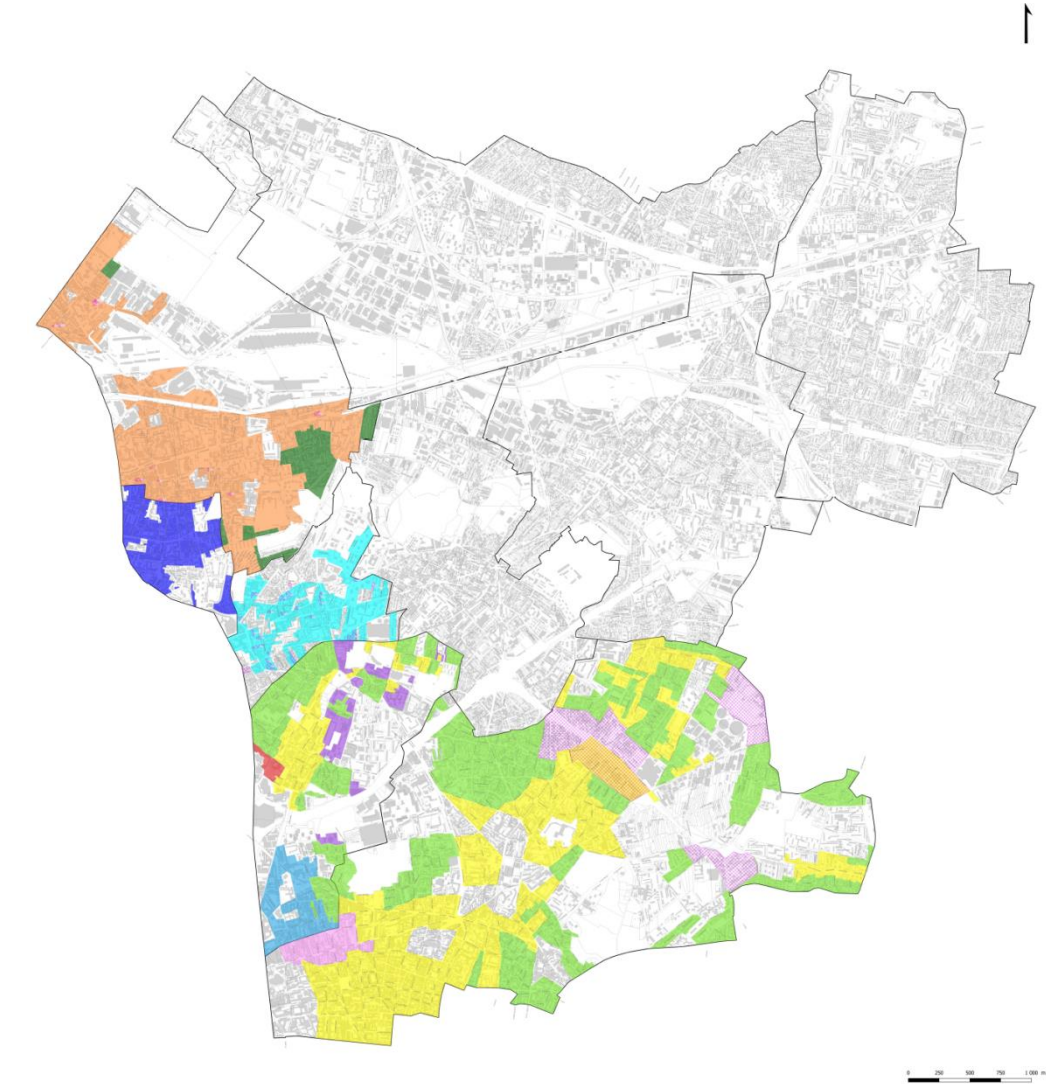
#### Préservation et développement de l'hébergement hôtelier et touristique



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

## 2. Dispositions graphiques :

### b. La mixité sociale



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

## 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 :

- Les constructions conduisant à l'existence sur un même terrain de **4 logements** ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements sociaux
- Les constructions conduisant à l'existence sur un même terrain de **4 logements** ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux
- Les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 000 m<sup>2</sup>** ou un nombre de logements supérieur à **15 logements** ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **30% de surface de plancher** à usage de logements locatifs sociaux

La proportion de 30% de la surface de plancher affectée aux logements à caractère social s'applique globalement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'*habitation* (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers). Aux Lilas, pour les terrains situés dans le périmètre de l'OAP Serge Gainsbourg, en cas de réalisation d'une opération comprenant 100% de logements en accession sociale, ces dispositions ne s'imposent pas.

- Les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 000 m<sup>2</sup>** ou un nombre de logements supérieur à **15 logements** ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements locatifs sociaux
- Les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 200 m<sup>2</sup>** ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **30% de surface de plancher** à usage de logements sociaux
- 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 surface de plancher** à usage de logements sociaux

Dans le cadre d'opérations d'aménagement de type ZAC, les obligations ci-dessus s'appliquent non pas à toute nouvelle construction supérieure ou égale à 1.500 m<sup>2</sup> ou d'un nombre de logements supérieur à 20 logements, mais à l'échelle de l'opération et de son programme général de construction.

- Les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 800 m<sup>2</sup>** ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

#### Sur la commune de Pantin

Lors de la réalisation d'un tel programme à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au Code de l'Urbanisme, ce seuil de 33 % de logements sociaux sera calculé à partir de la surface de plancher totale de l'opération d'aménagement.

- Les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **2 300 m<sup>2</sup>** ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **30% de surface de plancher** à usage de logements sociaux
- Les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **8 000 m<sup>2</sup>** ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux
- Les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **13 000 m<sup>2</sup>** ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

## 2. Dispositions graphiques :

### b. La mixité sociale

#### Sur la commune des Lilas

Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale) pour les constructions qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 000 m<sup>2</sup>** ou un nombre de logements **supérieur à 15**, ainsi qu'au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux, **la part de logements locatifs sociaux doit être répartie comme suit :**

- 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.

Sont considérés comme des logements sociaux uniquement les logements locatifs sociaux conventionnés par l'État, sauf mention spécifique dans la liste des emplacements réservés. Cette distinction s'applique non seulement dans les emplacements réservés mais aussi dans les périmètres de mixité sociale.

#### • **Emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de *logements sociaux* :** ☒☒

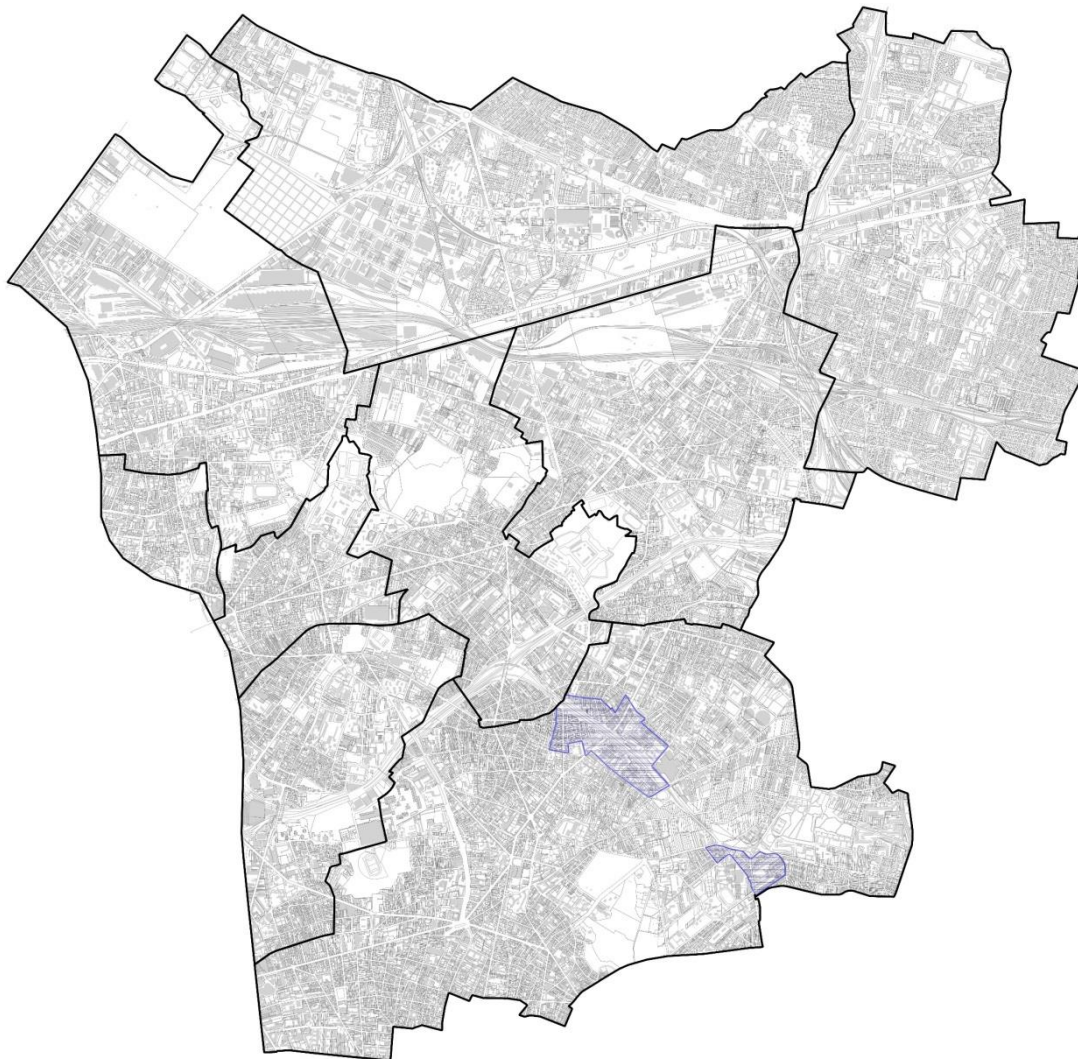
Au sein des **emplacements réservés** en vue de la réalisation d'un programme de *logements sociaux* identifiés sur le document graphique (plan de zonage et plan des périmètres de mixité sociale), au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'appliquent :

#### • **Sur les communes des Lilas, 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 :

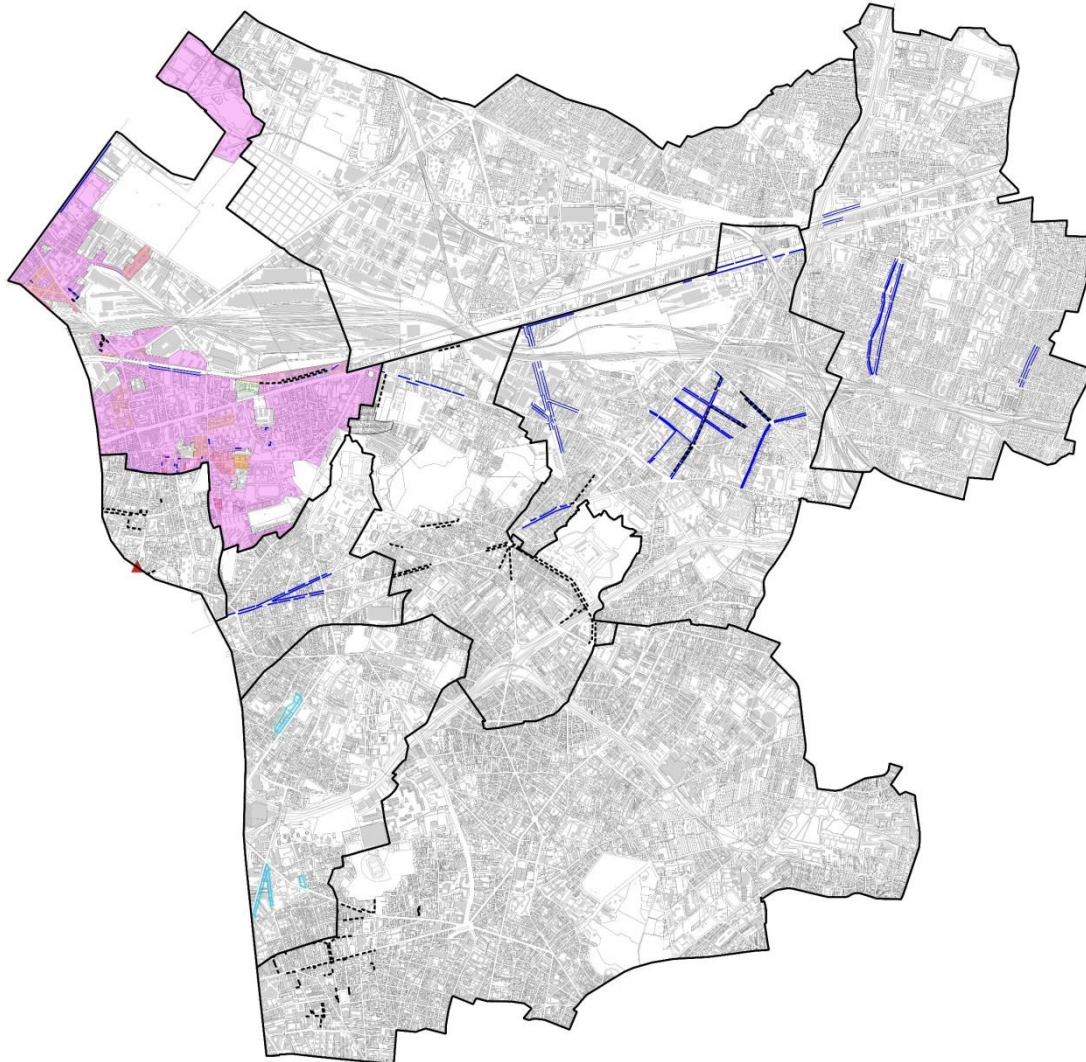
### c. Périmètre de constructibilité limitée



Au sein des périmètres de constructibilité limitée 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 règlement (04/02/2020) dans la limite de **50 m<sup>2</sup>** de *Surface de Plancher*.

## 2. Dispositions graphiques :

### d. Formes urbaines et implantations spécifiques



	Alignement obligatoire		Secteur d'implantation spécifique		Bâtiment signal
	Implantation spécifique au droit d'une emprise publique accueillant des parcs, squares ou jardins publics		Bande principale graphique		Secteur à typologie de logements spécifique
	Recul obligatoire		Filet de hauteur maximale autorisée		Règle de stationnement alternative
	Retrait obligatoire par rapport à la limite séparative		Secteur de hauteur plafond		Emprise alternative
	Maintien de l'implantation existante		Volumétrie alternative		
			Gabarit alternatif		



## 2. Dispositions graphiques :

### d. Formes urbaines et implantations spécifiques

#### 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.

#### 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.

#### Retrait obligatoire par rapport à la limite séparative

Sur les linéaires « *retrait obligatoire par rapport à la limite séparative* » identifiés sur le document graphique, la construction devra présenter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite concernée par ce retrait graphique. La façade générée par le retrait devra obligatoirement comporter des baies ne constituant pas l'éclairage premier de pièces principales.

#### 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 (04/02/2020) 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* et une *emprise au sol* alternative indiqué dans l'indice concerné.

#### Bande principale graphique

Il s'agit d'une bande principale dérogatoire par rapport à celle s'appliquant normalement selon l'indice de la zone.

#### Filet de hauteur maximale autorisée

Des *hauteurs* spécifiques sur les linéaires de voies identifiées sur le document graphique (plan général et plan spécifique plan 6.6.f) 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.

#### 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.

## 2. Dispositions graphiques :

### d. Formes urbaines et implantations spécifiques

#### Secteur de hauteur plafond

Des secteurs de *hauteurs* spécifiques ont été identifiés 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.

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.

#### Emprise alternative

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 rez-de-chaussée de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du rez-de-chaussée.

#### Volumétrie alternative

Au sein de ces emprises, les futures constructions devront être implantées à l'intérieur de celles-ci sans pouvoir les dépasser. De plus, les hauteurs maximales inscrites sur le document graphique « 6.9.e Plan des volumétries alternatives » doivent être respectées.

#### Gabarit alternatif

Au sein de ces emprises, si le rez-de-chaussée 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 rez-de-chaussée, le rez-de-chaussée de la construction projetée peut être implanté 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. De plus, les bâtiments implantés au sein de ces emprises peuvent s'inscrire dans une hauteur maximale de 21 mètres avec ou sans l'inclusion d'une oblique.

#### Bâtiment signal

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.

#### Secteur à typologie de logements spécifique

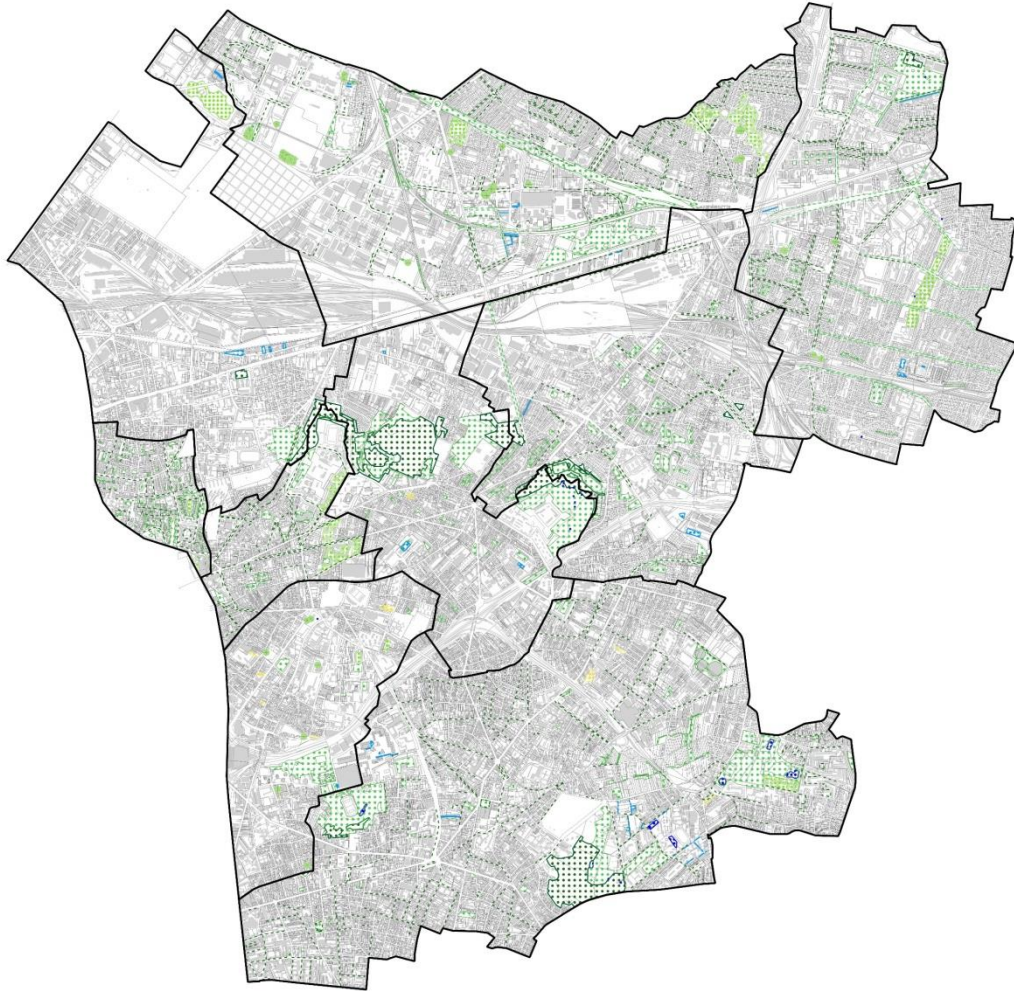
Au sein de ces secteurs identifiés au titre de l'article L151.14 du Code de l'urbanisme sur le document graphique « 6.8.e Secteurs à typologie de logements spécifique », pour les projets de construction de 3 logements ou plus, la programmation doit prévoir 60 % minimum de logements de type T3 et plus, à l'exception des logements sociaux.

#### Règle de stationnement alternative

Pour les constructions à destination de logement, ces secteurs sont soumis à la règle qui s'applique en dehors des périmètres de 500 mètres autour des stations de transport collectif.

## 2. Dispositions graphiques :

### e. 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 :

### e. 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 défrichage y est interdit. Cette interdiction s'applique à toute surface et sans plancher d'application et implique un rejet de plein droit de toute demande de défrichage.

Par ailleurs toute demande de coupes et abattages d'arbres doit être argumentée et s'inscrire dans une logique de gestion des espaces boisés concernés.

#### 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 exemptées de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace de plein terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des *espaces paysagers protégés situés sur des propriétés privées*, seuls sont autorisés :

- les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à **9 m<sup>2</sup>** par terrain.

À l'intérieur des *espaces paysagers protégés situés au sein de parcs ou de squares publics*, seules sont autorisées :

- Les destinations autorisées dans la zone dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol par tranche entamée de 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha), dans la limite de **10 %** du terrain.

#### 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 exemptées de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100 m<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 :

### e. 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 autorisés uniquement :

- Les aménagements liés à la persévérance 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 exemptées de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de **100 m<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 **9 m<sup>2</sup>**,
- des aménagements 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 sur l'unité foncière, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées. Ces espaces doivent rester pleinement accessibles au public (piétons).

#### 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 exemptées 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 :

### e. 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

Les projets doivent éviter la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.

#### Les alignements d'arbres à créer

Au sein des alignements d'arbres à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées.

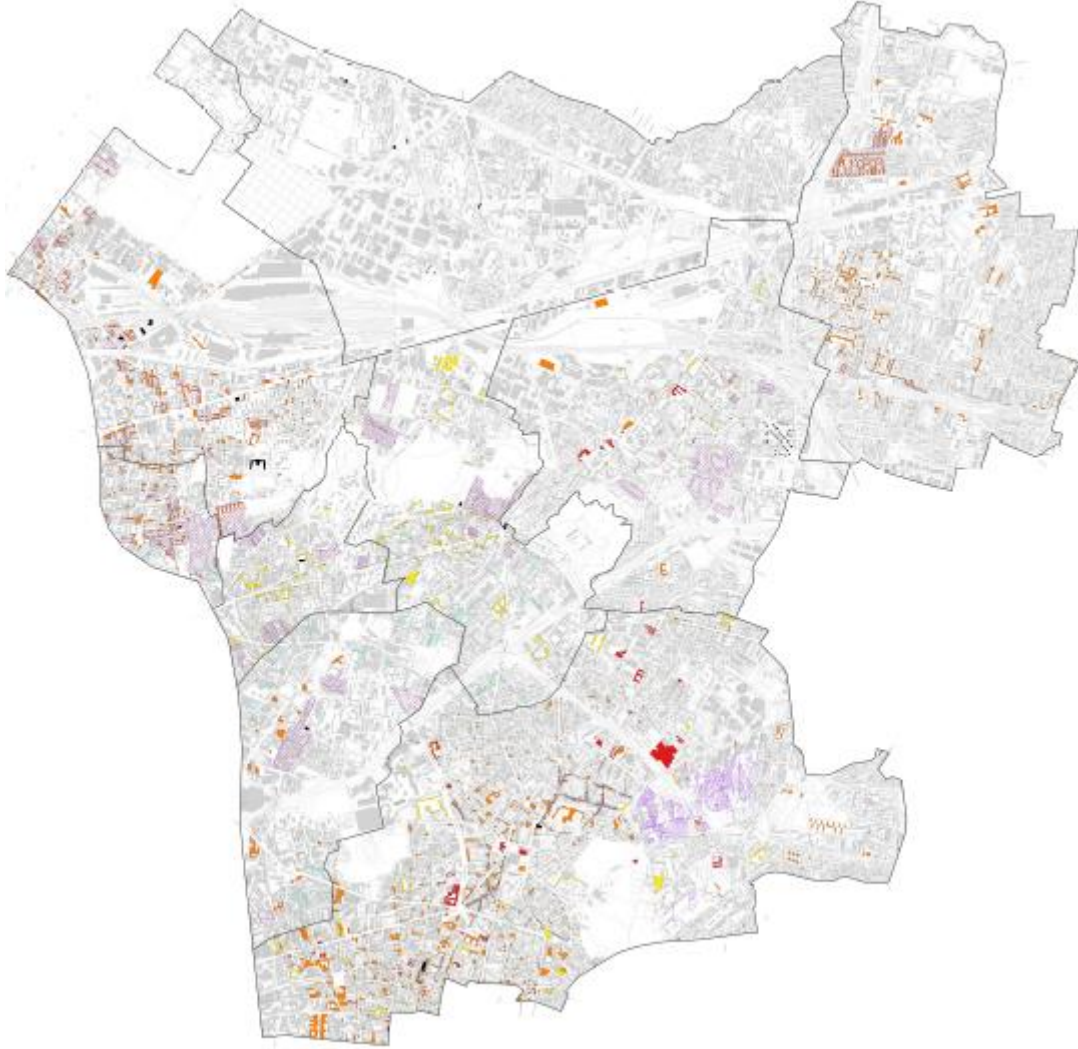
La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

#### Rappel :

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout le stockage de tels produits sur les berges sont interdits dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonne pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

## 2. Dispositions graphiques :

### f. Le patrimoine bâti



**Bâti ou ensemble bâti**



Monument historique



Patrimoine emblématique : protection stricte



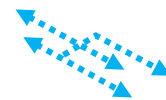
Patrimoine remarquable : protection forte



Patrimoine représentatif : repérage



**Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable**



Sentes



Linéaires de  
rues anciennes



Murs  
(murs à pêches)

## 2. Dispositions graphiques :

### f. Le patrimoine bâti

#### Dispositif transversal

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) 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 :

#### 3 niveaux de protection :

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<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>Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.</li> </ul>

#### Disposition applicable aux niveaux de protection 1, 2 et 3

- En cas de contiguïté du *terrain* d'opération avec un *terrain* sur lequel un élément de patrimoine de niveau de protection 1, 2 ou 3 identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ou d'implantation d'une construction sur le même terrain que cet élément de patrimoine, il pourra être imposé une réduction de hauteur de 6 mètres maximum afin de favoriser l'insertion urbaine et architecturale du projet avec son environnement.

#### Disposition spécifique pour les communes de Bagnole, Bondy, du Pré Saint-Gervais, des Lilas, de Montreuil, de Noisy-le-Sec et de Romainville

- À l'occasion de travaux sur un bâtiment identifié en niveau 1, 2 ou 3 ou faisant partie d'un ensemble bâti, urbain et paysager remarquable, le porteur de projet devra se reporter la cas échéant aux fiches patrimoines présentes en annexe du présent règlement.



## 2. Dispositions graphiques :

### f. 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. 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.
2. Une construction neuve doit respecter le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
3. En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.
4. 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 contigus,
  - qu'elle présente une emprise au sol de 60% maximum de la superficie de la bande.
- La hauteur maximale des constructions est limitée 7 mètres dans la bande de 4 mètres par rapport à l'alignement ; au-delà, la hauteur autorisée est celle de la zone dans laquelle se trouve le terrain de l'opération.

## 2. Dispositions graphiques :

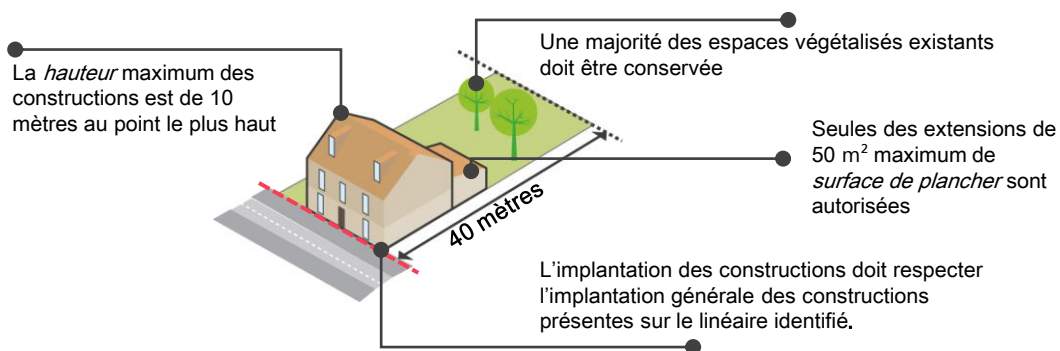
### f. Le patrimoine bâti

#### 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** 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 (hors zones de projet)



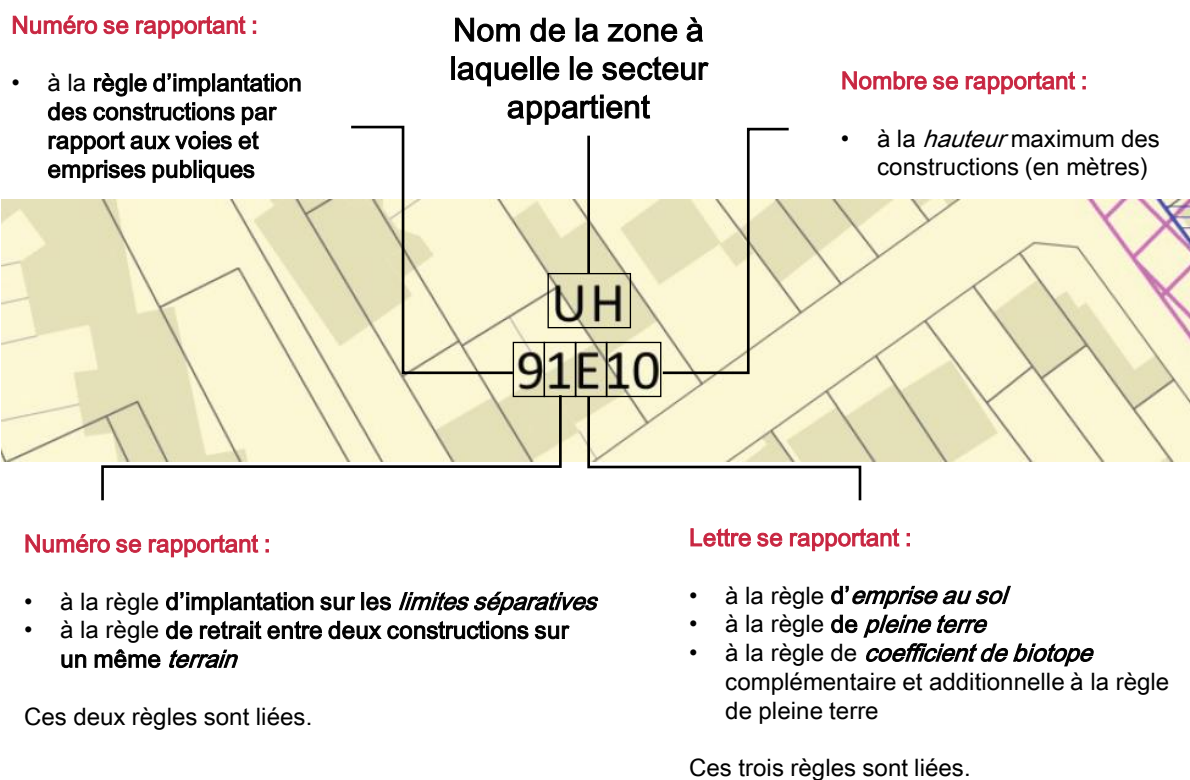
Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



## IV-1. Fonctionnement général du système d'indices

## 1. Fonctionnement général du système d'indices

IV.



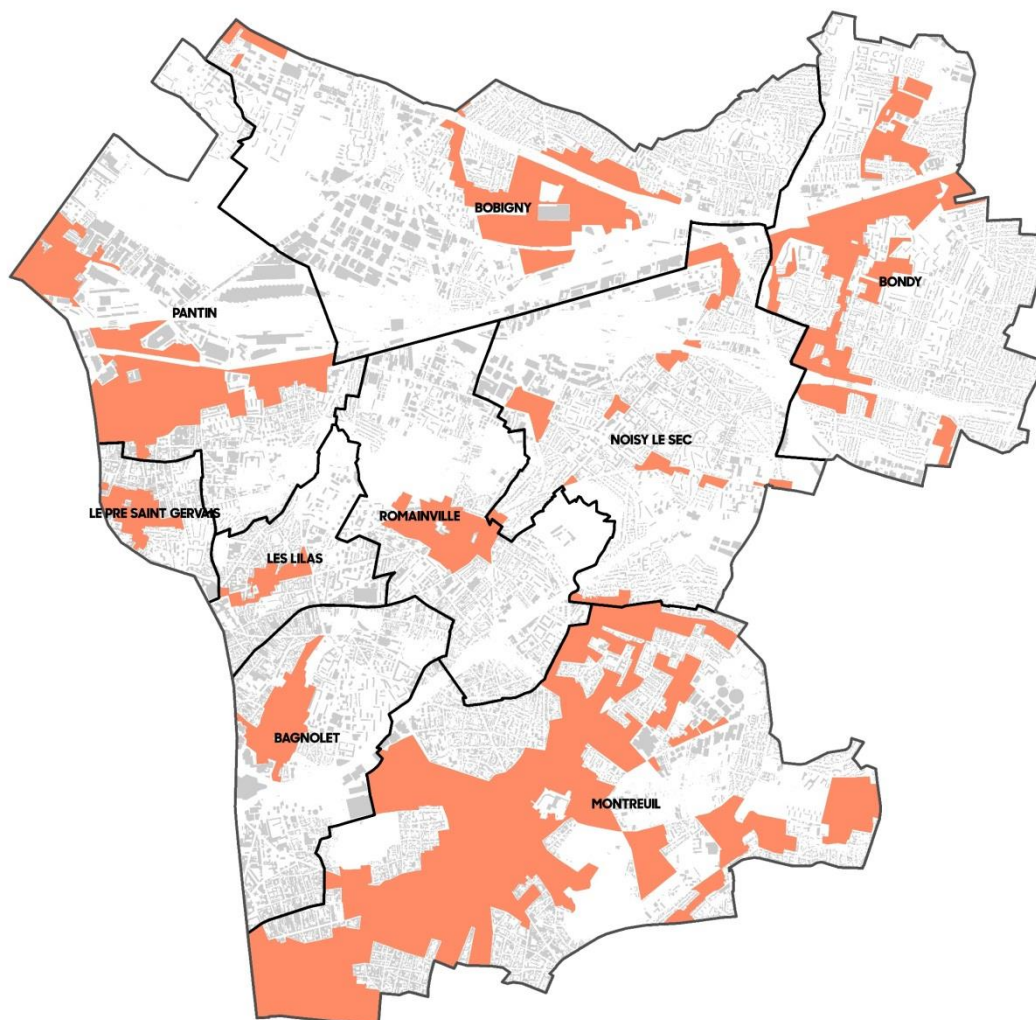
IV-2. Fiche d'identité par zone





## 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).

*La zone est également concernée par des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-0742 du 29 mars 2018. Cet arrêté s'impose aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles indiquées au plan parcellaire en annexe de l'arrêté n°2018-0742.*

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UC

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

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement	Dans toutes les communes		
Hébergement	Dans toutes les communes		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<p><b>Dans toutes les communes</b>, à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.</p> <p><b>À Noisy-le-Sec</b>, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p>
Restauration	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Romainville		<p><b>À Noisy-le-Sec</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p>
Commerce de gros	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	Aux Lilas	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans toutes les communes		
Hébergement hôtelier et touristique	Dans toutes les communes		
Cinéma	Dans toutes les communes		

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UC

#### 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		À Romainville	À <b>Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin</b> , à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Entrepôt		À Pantin	À <b>Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville</b> , à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone.  À <b>Bondy</b> , à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.
Bureau	Dans toutes les communes		
Centre de congrès et d'exposition	Dans toutes les communes		

<b>IV.</b>

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UC

### 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	Dans toutes les communes		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Dans toutes les communes		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Dans toutes les communes		
Salles d'art et de spectacles	Dans toutes les communes		
Equipements sportifs	Dans toutes les communes		
Autres équipements recevant du public	Dans toutes les communes		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B s'imposent.

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B devront être conformes aux prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742.

#### 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

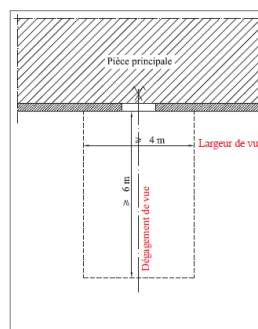


Figure 1

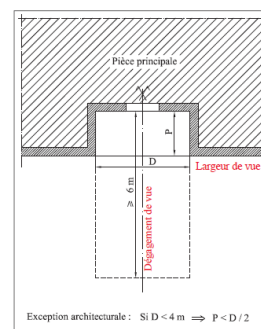
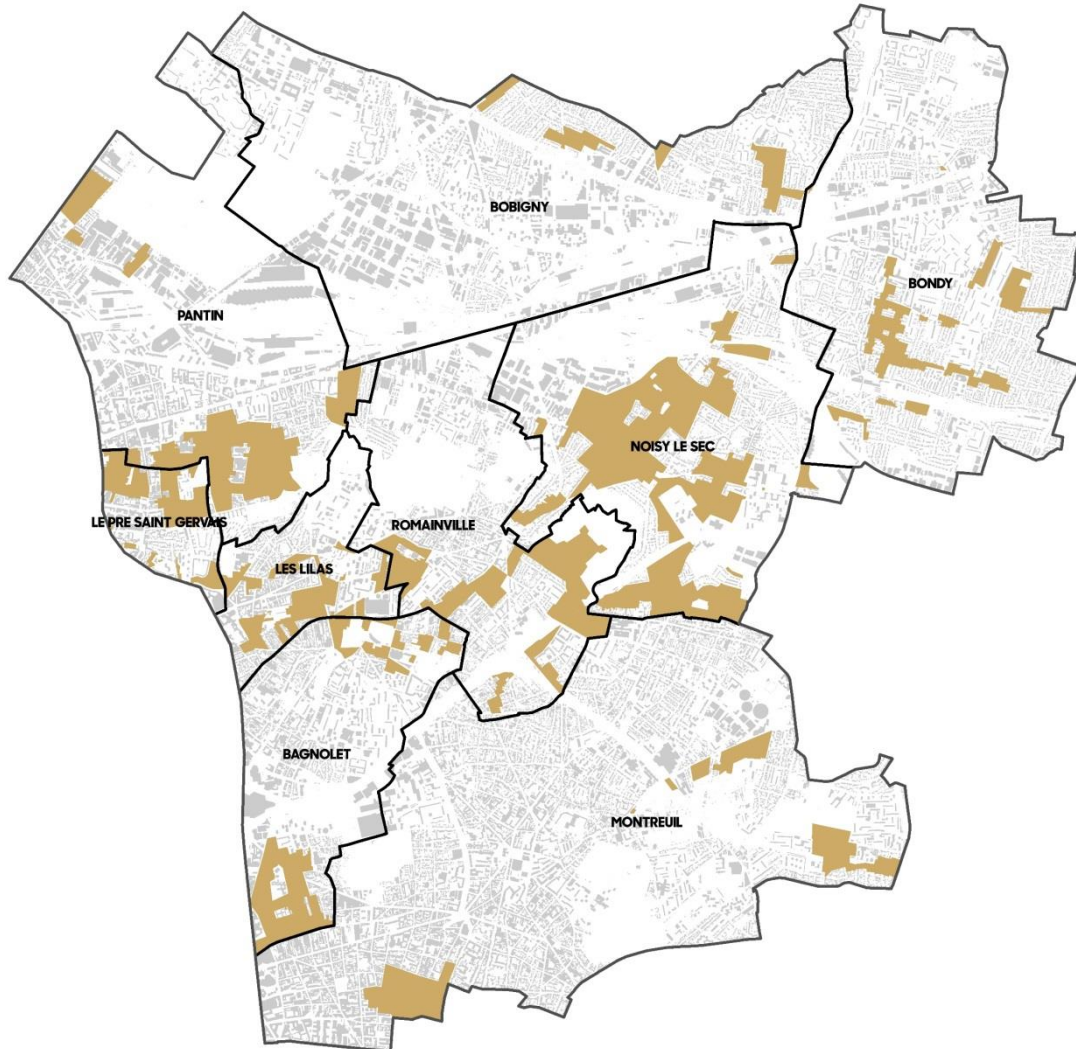


Figure 2

■ Bâtimens existants  
 ▨ Bâtimens projetés  
 — Gabarit-enveloppe

## 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).

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UM

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

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		<p>À <b>Bobigny</b>, à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent 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> <p>À <b>Bondy</b>, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'<i>habitation</i> comportant un ou des logements par terrain.</p>
Hébergement	Dans toutes les communes		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<p><b>Dans toutes les communes</b>, à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.</p> <p>À <b>Bobigny</b>, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.</p> <p>À <b>Bondy</b>, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.</p> <p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p> <p>À <b>Noisy-le-Sec</b>, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p> <p>À <b>Romainville</b>, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou, à condition que leur <i>surface de plancher</i> n'excède pas 500 m<sup>2</sup>. Toutefois, la <i>surface de plancher</i> existante sur un terrain peut être conservée, y compris dans le cadre d'une démolition/reconstruction.</p>

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UM

#### 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>			
Restauration	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Pantin, Romainville		<p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p> <p><b>À Noisy-le-Sec</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p>
Commerce de gros	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		<p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p>
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans toutes les communes		
Hébergement hôtelier et touristique	Dans toutes les communes		
Cinéma	Dans toutes les communes		

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UM

#### 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		À Romainville	<p>À <b>Bondy</b>, à condition qu'il s'agisse de la rénovation dans le volume existant des établissements existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), et que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants.</p> <p>À <b>Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin</b>, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.</p>
Entrepôt		À Bondy, Pantin	<p>À <b>Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville</b>, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.</p> <p><b>Aux Lilas</b>, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone et que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt.</p>
Bureau	À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		À <b>Bondy</b> , à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.
Centre de congrès et d'exposition	Dans toutes les communes		



# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UM

#### 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	Dans toutes les communes		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Dans toutes les communes		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Dans toutes les communes		
Salles d'art et de spectacles	Dans toutes les communes		
Equipements sportifs	Dans toutes les communes		
Autres équipements recevant du public	Dans toutes les communes		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

#### 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

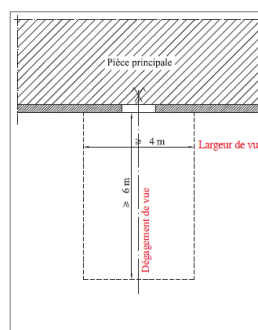


Figure 1

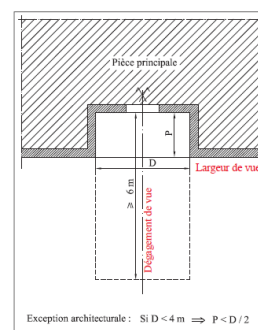


Figure 2

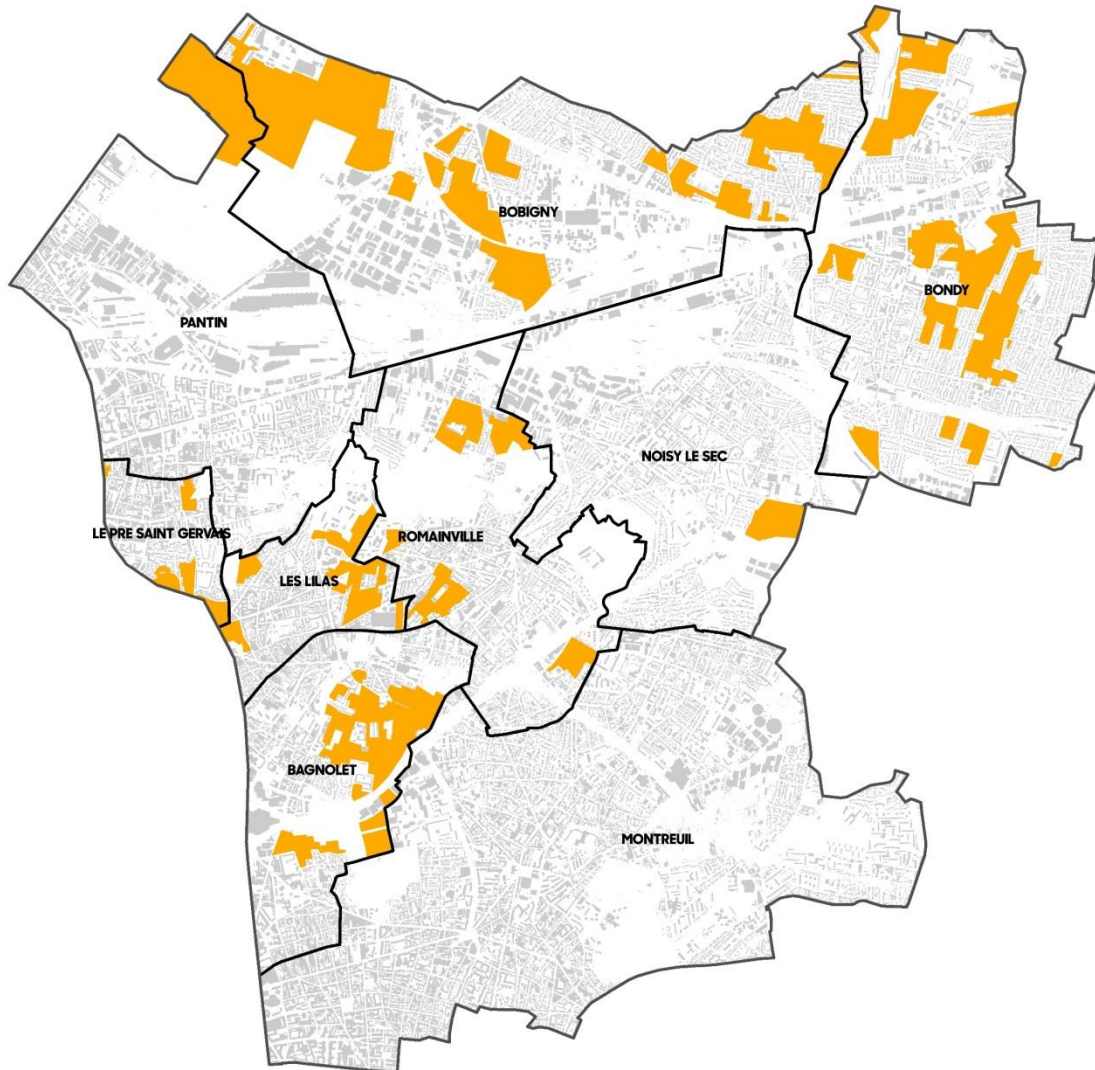
■ Bâtimens existants  
 ▨ Bâtimens projetés  
 — Gabarit-enveloppe

2. Fiche d'identité par zone :

IV.

## 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).

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UR

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

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement	À Bagnole, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		<b>À Bobigny</b> , à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent 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	Dans toutes les communes		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<p><b>Dans toutes les communes</b>, à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.</p> <p><b>À Bondy</b>, à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.</p> <p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p> <p><b>À Noisy-le-Sec</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p>

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UR

#### 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>			
Restauration	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Pantin, Romainville		<p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p> <p><b>À Noisy-le-Sec</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p>
Commerce de gros	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		<p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p>
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans toutes les communes		
Hébergement hôtelier et touristique	Dans toutes les communes		
Cinéma	Dans toutes les communes		

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UR

#### 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		À Bobigny, Romainville	<p>À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage</p> <p>À Bondy, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage et à condition qu'il s'agisse de la rénovation dans le volume existant des établissements existants à la date d'approbation du présent PLUi (04/02/2020), et que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants.</p>
Entrepôt		À Pantin	<p>À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.</p> <p>Aux Lilas, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone et que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt.</p>
Bureau	À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		À Bondy, à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.
Centre de congrès et d'exposition	Dans toutes les communes		

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UR

#### 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	Dans toutes les communes		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Dans toutes les communes		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Dans toutes les communes		
Salles d'art et de spectacles	Dans toutes les communes		
Equipements sportifs	Dans toutes les communes		
Autres équipements recevant du public	Dans toutes les communes		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

#### 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

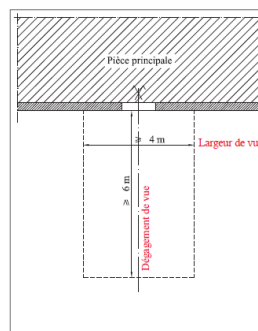


Figure 1

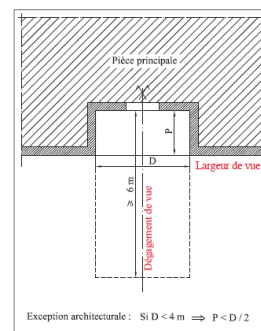


Figure 2

■ Bâtimens existants  
 ▨ Bâtimens projetés  
 — Gabarit-enveloppe

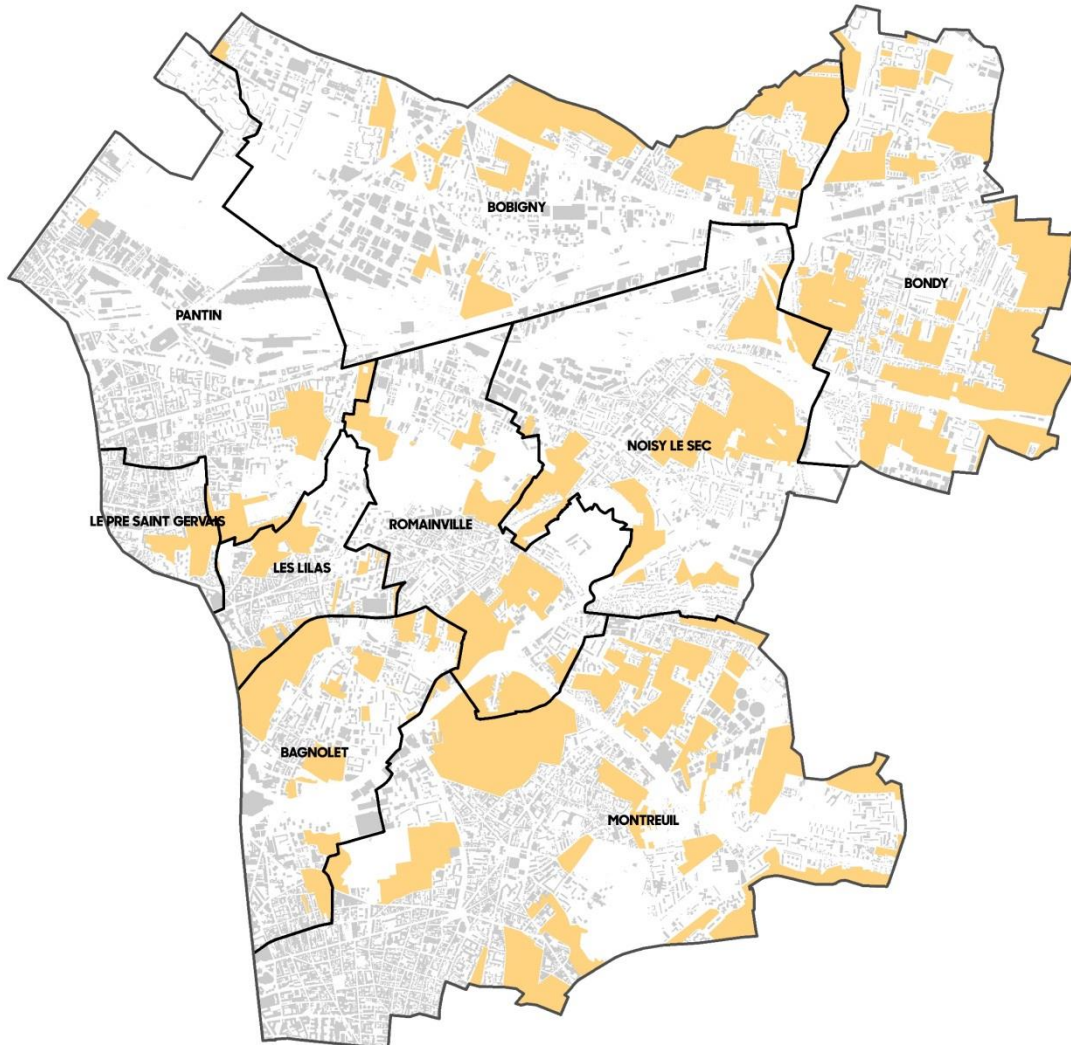
2. Fiche d'identité par zone :

IV.



## 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 ;
- Préservation 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).

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UH

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

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin		<p><b>À Bondy</b>, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'<i>habitation</i> comportant un ou des logements par <i>terrain</i>.</p> <p><b>À Bobigny, Noisy-le-Sec et Romainville</b>, à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent 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	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	Au Pré Saint-Gervais	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail		Au Pré Saint-Gervais	<p><b>À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Romainville</b>, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p> <p><b>À Bondy</b>, à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.</p> <p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p> <p><b>À Noisy-le-Sec</b>, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p>

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UH

#### 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>			
Restauration	À Montreuil	À Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Romainville	<p><b>À Bagnolet</b>, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.</p> <p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p> <p><b>À Noisy-le-Sec</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p> <p><b>À Pantin</b>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p>
Commerce de gros	À Montreuil	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	<p><b>Aux Lilas</b>, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou 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.</p>
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans toutes les communes		
Hébergement hôtelier et touristique	Aux Lilas, Montreuil	À Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	<p><b>À Bagnolet</b>, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.</p>



# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UH

#### 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>			
Cinéma	À Montreuil	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	À Montreuil	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	<b>Aux Lilas</b> , à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt	À Montreuil	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	<b>Aux Lilas</b> , à condition que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt
Bureau	Aux Lilas		<b>À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville</b> , dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> <b>À Bondy</b> : dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> et à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.
Centre de congrès et d'exposition	À Montreuil	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UH

#### 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	Dans toutes les communes		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Dans toutes les communes		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Dans toutes les communes		
Salles d'art et de spectacles	Dans toutes les communes		
Equipements sportifs	Dans toutes les communes		
Autres équipements recevant du public	Aux Lilas, Montreuil	À Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin	<b>À Bagnolet, Romainville</b> , à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

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 sein de la zone UH sont appréciées au regard de chacun des lots.

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UH

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

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

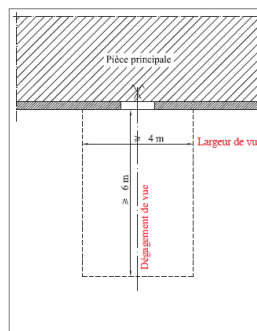


Figure 1

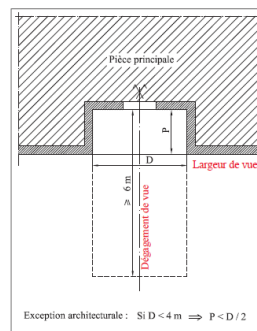
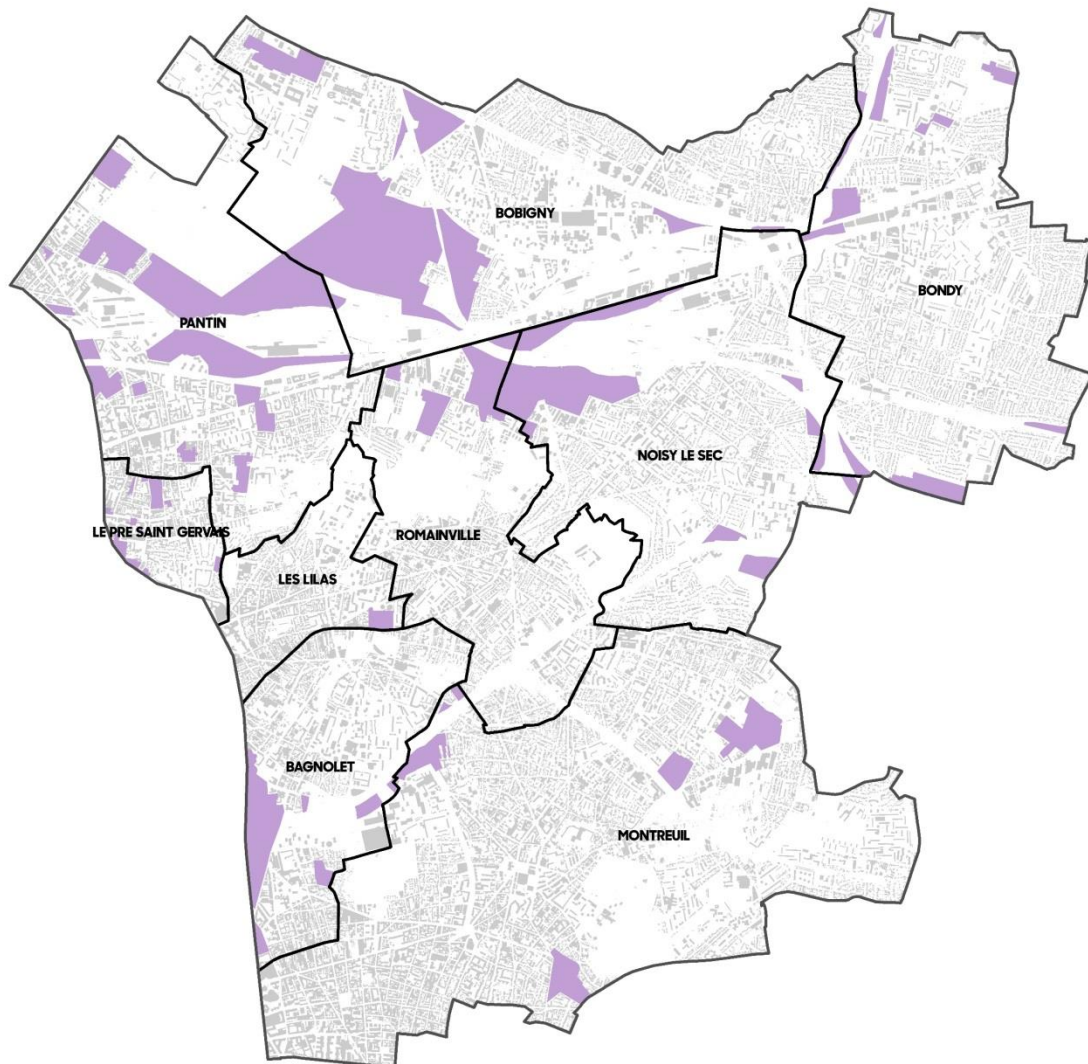


Figure 2

■ Bâtimenis existants  
▨ Bâtimenis projetés  
— Gabarit-enveloppe

## 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 (04/02/2020).

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).

*La zone est également concernée par des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-0742 du 29 mars 2018. Cet arrêté s'impose aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles indiquées au plan parcellaire en annexe de l'arrêté n°2018-0742.*

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UA

#### 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><b>Dans toutes les communes</b>, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.</p> <p><b>À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville</b>, les extensions et surélévations des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p> <p><b>Au Pré Saint-Gervais au sein du secteur UA*</b>, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de la <i>surface de plancher</i> existante.</p>
Hébergement		Dans toutes les communes	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail	À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		<p><b>À Bobigny, aux Lilas</b>, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.</p> <p><b>A Bobigny</b>, à condition d'être implantées le long des tènements fonciers accessibles depuis l'avenue Barbusse, hors constructions développant plus de 500 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> par unité commerciale.</p> <p><b>Aux Lilas</b>, à condition que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.</p>
Restauration	Dans toutes les communes		
Commerce de gros	Dans toutes les communes		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans toutes les communes		
Hébergement hôtelier et touristique	À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas Montreuil, Pantin, Romainville	À Noisy-le-Sec	<b>À Bobigny</b> , à condition d'être implantées le long tènements fonciers accessibles depuis l'avenue Barbusse.
Cinéma	Dans toutes les communes		



# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UA

#### 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			<p>À <b>Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville</b>, de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.</p> <p><b>Aux Lilas</b>, à condition que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des <b>dommages graves aux personnes et aux biens</b>.</p>
Entrepôt	À Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Romainville		<p>À <b>Bobigny et Noisy-le-Sec</b>, à condition 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>.</p> <p>À <b>Bagnolet</b>, à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone</p>
Bureau	Dans toutes les communes		
Centre de congrès et d'exposition	Dans toutes les communes		

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UA

#### 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	Dans toutes les communes		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Dans toutes les communes		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Dans toutes les communes		
Salles d'art et de spectacles	Dans toutes les communes		
Equipements sportifs	Dans toutes les communes		
Autres équipements recevant du public	À Bagnoleet, Les Lilas	À Bondy, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

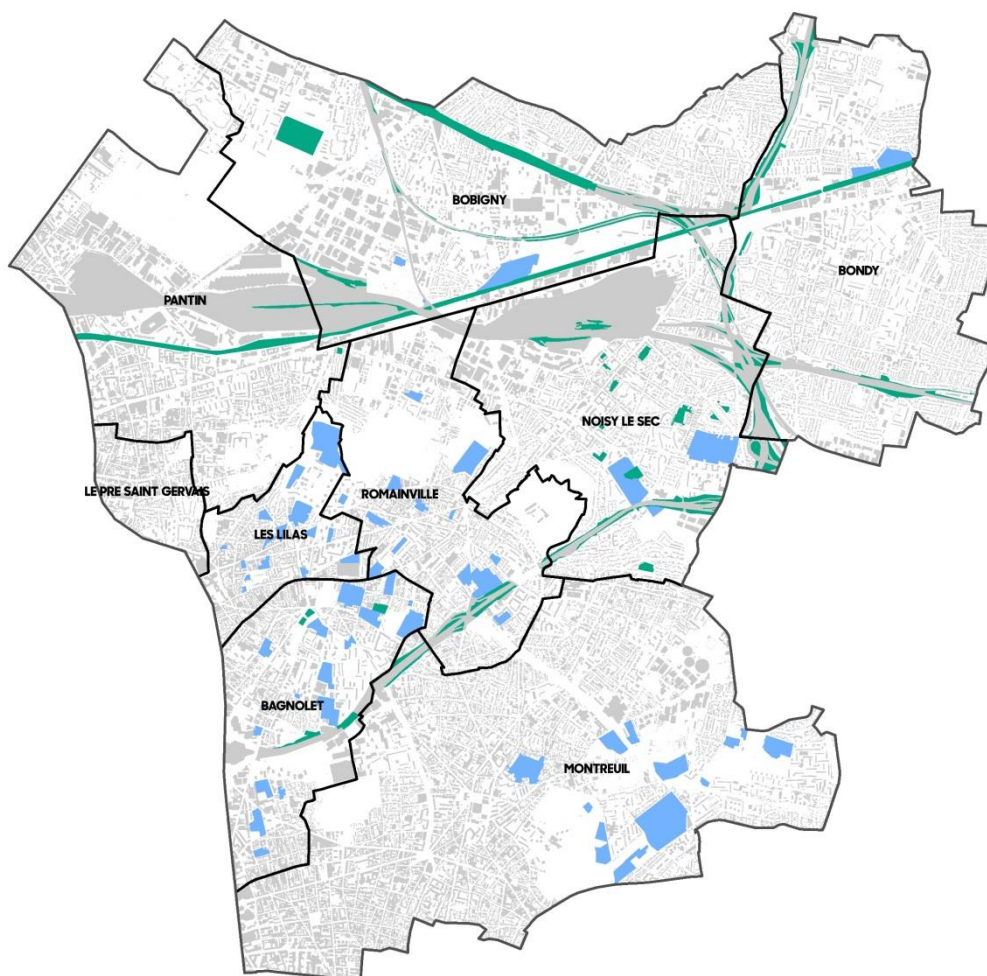
Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B s'imposent.

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B devront être conformes aux prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742.

Au sein du secteur de plan masse 6.9.g rue Louis Nadot, rue du Cheval Blanc et Chemin latéral, situé à Pantin : 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 sein de la zone UA sont appréciées au regard de chacun des lots.

## 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 ;
- Préservation des abords des grandes infrastructures ferrées et routières pour éviter leur urbanisation.

#### **Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

*Le sous secteur UEi est également concerné par des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-0742 du 29 mars 2018. Cet arrêté s'impose aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles indiquées au plan parcellaire en annexe de l'arrêté n°2018-0742.*

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UE

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

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement		Dans toutes les communes en UEv, UEh et UEi	<b>Dans toutes les communes en UE</b> , à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement	À Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE	À Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UEv, UEh et UEi et à Montreuil.	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>Dans toutes les communes</b> , à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.
Restauration	À Montreuil en UE, UEh et UEi	À Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE, UEh et UEi	<b>Dans toutes les communes en UEv</b> , dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher par tranche entamée de 10 000 m <sup>2</sup> (1ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 10 % de la superficie du terrain.
Commerce de gros		Dans toutes les communes	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>Dans toutes les communes</b> , à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.
Hébergement hôtelier et touristique		Dans toutes les communes	
Cinéma		Dans toutes les communes	

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UE

#### 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 secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie	Aux Lilas en UE	À Bagnoleet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE et dans toutes les communes en UEi et UEh	<b>Dans toutes les communes en UEv</b> , à condition qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Entrepôt	Aux Lilas en UE	À Bagnoleet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE et dans toutes les communes en UEi et UEh	<b>Dans toutes les communes en UEv</b> , à condition qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Bureau	Aux Lilas en UE	À Bagnoleet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE et dans toutes les communes en UEi et UEh	<b>Dans toutes les communes en UEv</b> , à condition qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Centre de congrès et d'exposition	dans toutes les communes en UE	dans toutes les communes en UEv, UEh et UEi	

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 2. Fiche d'identité par zone :

### Zone UE

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

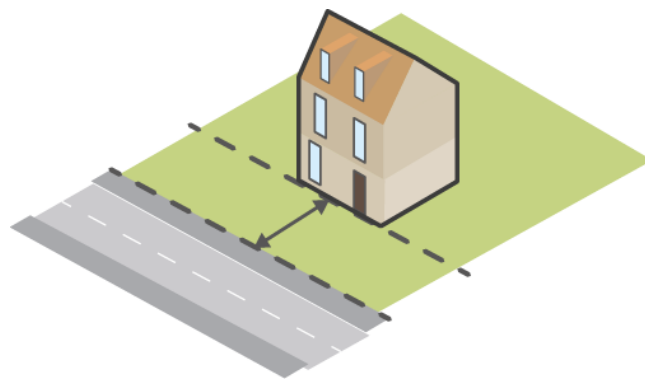
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Dans toutes les communes en UE et UEi	Dans toutes les communes en UEh	<b>Dans toutes les communes en UEv</b> , dès lors qu'elles sont liées à des aménagements ferroviaires, portuaires ou à des projets de transports collectifs souterrains à condition de ne pas porter atteinte à la dimension écologique de ces espaces et de respecter les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Environnement" (principe de végétalisation des toitures, maintien d'espaces libres végétalisés en privilégiant la pleine terre,...).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Dans toutes les communes en UE et UEi	Dans toutes les communes en UEh	<b>Dans toutes les communes en UEv</b> , dès lors qu'elles sont liées à des aménagements ferroviaires, portuaires ou à des projets de transports collectifs souterrains à condition de ne pas porter atteinte à la dimension écologique de ces espaces et de respecter les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Environnement" (principe de végétalisation des toitures, maintien d'espaces libres végétalisés en privilégiant la pleine terre,...).
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Dans toutes les communes en UE et UEi	Dans toutes les communes en UEv	<b>Au sein du secteur UEh</b> , à condition d'être lié à l'activité hospitalière ou médicale.
Salles d'art et de spectacles	Dans toutes les communes en UE et UEi	Dans toutes les communes en UEh et UEv	
Equipements sportifs	Dans toutes les communes en UE et UEi	Dans toutes les communes en UEh et UEv	
Autres équipements recevant du public	À Bagnolet, Bobigny, Montreuil en UE	Dans toutes les communes en UEh, UEi et UEv. À Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE.	
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

**Au sein du sous-secteur UEi**, occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B s'imposent.

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B devront être conformes aux prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742.

IV-3. Fiches d'indices

## 3. Fiche d'indices :

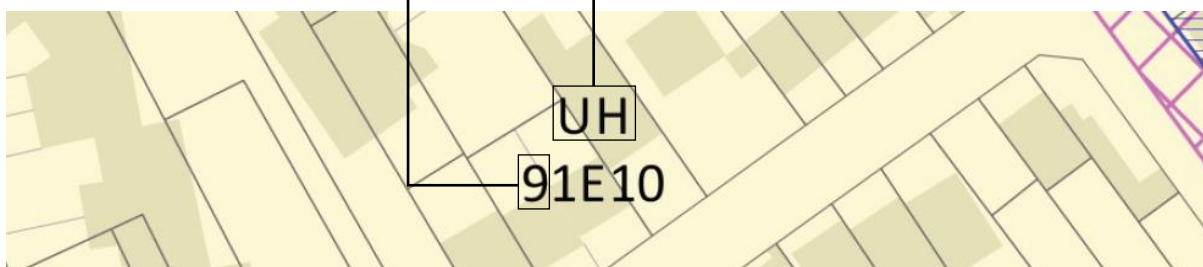


### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Numéro se rapportant :

- à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Nom de la zone à laquelle le secteur appartient





## 3. Fiche d'indices :

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



#### Dispositions transversales :

- Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations 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, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

#### Sur la commune des Lilas

Une implantation différente de celle autorisée est possible afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante **sur le terrain et/ou les terrains voisins** : 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.

Une implantation différente de celle autorisée est possible **pour les surélévations de constructions existantes** non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

- En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (failles, loggias, attiques...).
- 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 **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les autres équipements recevant du public.
- Les enseignes en drapeau ou bandeau, les stores et bannes font l'objet d'une autorisation de voirie spécifique.
- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent), ou aux règles particulières fixées dans les indices ci-après.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter **en retrait d'1,90 mètre minimum** par rapport au **domaine public fluvial**.

#### Sur la commune des Lilas

En bordure des emprises publiques à usage de parcs, squares ou jardins, les règles implantation par rapport aux limites séparatives se substituent aux règles d'implantation en bordure des voies et emprises publiques.

#### Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que les polygones d'implantation des nouvelles constructions.

## 3. Fiche d'indices :

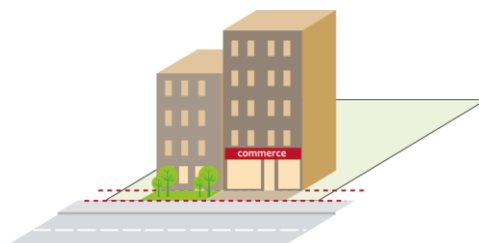
### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



#### Dispositions transversales :

#### 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

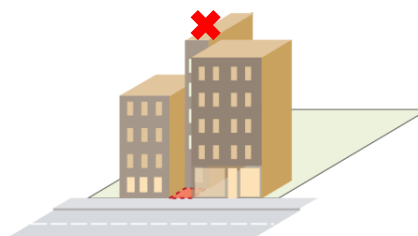
#### Sur la commune de Pantin

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 ; le premier mètre à compter de l'alignement doit pour sa part être impérativement traité en pleine terre.

Cette disposition s'applique quelle que soit la destination du rez-de-chaussée.

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise les polygones d'implantation.

- L'implantation des constructions et des clôtures doit éviter la création **de recoins et d'espaces résiduels** en bordure des voies et emprises publiques.



Vue 3D isométrique

## 3. Fiche d'indices :

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



#### Dispositions transversales :

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

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

- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-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 sous-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

#### Sur la commune de Bobigny

##### En zone UC, UM et UR

- 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**.

#### Sur la commune de Pantin

Les logements en rez-de-chaussée en vis-à-vis de l'alignement sont à éviter. Dans l'hypothèse où de tels logements seraient créés, seule la première hypothèse évoquée ci-dessus est applicable (surélévation du niveau de plancher bas rez-de-chaussée 1 mètre au dessus du niveau du trottoir). Dans ce cas, il sera privilégié la réalisation de baies vitrées pour favoriser l'insertion urbaine des projets.

#### Sur la commune de Romainville

Les logements sont interdits à rez-de-chaussée côté rue le long des axes suivants : avenue de Verdun, rue de la République, avenue Pierre Kérautret, Boulevard Barbusse, avenue Gaston Roussel.

## 3. Fiche d'indices :

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

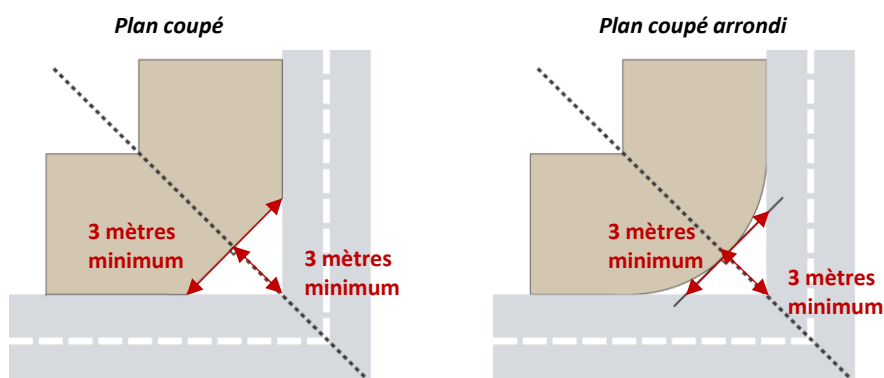


### Dispositions transversales :

Dispositions en zones UC, UM et UR sur la commune de Noisy-le-Sec et en zones UC, UM, UR et UH sur les communes des Lilas et 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.



- Un recul :
  - d'au moins **3 mètres** de la construction 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**.

#### Sur la commune de Pantin

Au sein du périmètre de la ZAC du Port, la réalisation de *pan coupé* n'est pas imposée.

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 3. Fiche d'indices :

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



Nom de l'indice	Règle générale d'implantation par rapport à l'alignement	Communes ayant des dispositions spécifiques
0	Les constructions doivent être implantées à l' <i>alignement</i> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bondy</li> <li>Pantin</li> </ul>
1	Les constructions doivent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en recul avec une distance <b>minimum de 2 mètres</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bondy</li> <li>Pantin</li> </ul>
2	Les constructions doivent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en recul avec une distance <b>minimum de 3 mètres</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les Lilas</li> </ul>
3	Les constructions doivent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en recul avec une distance <b>minimum de 4 mètres</b> .	
4	Les constructions doivent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en recul avec une distance <b>maximum de 2 mètres</b> .	
5	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.	
6	Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance <b>minimum de 2 mètres</b> . Les constructions doivent être implantées dans une <b>bande principale de 15 mètres</b> de profondeur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bondy</li> </ul>
7	Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance <b>minimum de 3 mètres</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bobigny</li> <li>Noisy-le-Sec</li> <li>Pantin</li> </ul>
8	Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance <b>minimum de 5 mètres</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bondy</li> </ul>
9	Il n'est pas fixé de règle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bobigny</li> <li>Bondy</li> <li>Les Lilas</li> <li>Pantin</li> </ul>

Ce tableau est une synthèse des dispositions présentes au sein des indices. La règle qui prévaut est celle rédigée dans l'indice.

## 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 <b>l'alignement</b>.</p> <p>Des retraits ponctuels sont toutefois autorisés pour des questions architecturales, d'accroche à des constructions existantes ou des attiques.</p> <p><b>Sur la commune de Bondy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des voies parallèles à l'avenue Galliéni et le long du canal, les constructions sont implantées en retrait de <b>4 mètres</b> minimum de l'alignement.</li> <li>Le long des voies perpendiculaires à l'avenue Galliéni, les constructions sont implantées à <b>l'alignement</b> sur 50 mètres à compter de l'alignement sur l'avenue Galliéni, puis en retrait d'au <b>minimum 4 mètres</b> au-delà.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Pantin</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. Ce raccord à l'immeuble contigu n'est pas obligatoire en secteur UA*.</li> <li>Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale : <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> </ul>

IV.

## 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 data-bbox="406 584 906 618"><b>Sur la commune de Pantin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="406 651 1342 920"> <p>• Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;</li> <li>▪ dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel pour les motifs architectoniques ;</li> <li>▪ dans une limite de 0,6 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 0,6 mètre à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.</li> </ul> </li> <li data-bbox="406 954 1342 1137"> <p>• Pour des raisons d'insertions urbaines et architecturales et lorsque la construction dispose d'une <i>surface de plancher</i> 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.</p> </li> <li data-bbox="406 1171 1342 1249"> <p>• Dans une bande principale de 35 mètres figurant au document graphique et située dans le périmètre de la ZAC du Port, 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.</p> </li> <li data-bbox="406 1283 1342 1413"> <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 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.</p> </li> <li data-bbox="406 1447 1342 1525"> <p>• 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.</p> </li> <li data-bbox="406 1559 1342 1637"> <p>• Les constructions implantées au sein de l'emprise graphique verte (Secteur d'implantation spécifique) 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.</p> </li> </ul>

IV.

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 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 <b>l'alignement ou en recul</b> avec une distance <b>minimum de 2 mètres</b>.</p> <p><b>Sur la commune de Bondy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En secteur UA 16B16</b> : les éléments de construction non clos tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, marquises, bandeaux, pilastres, éléments de décoration sont autorisés dans la marge de reculement avec une saillie au plus égale à 1,5 mètre.</li> <li>• Les encorbellements et autres éléments de constructions clos sont autorisés dans la marge de reculement à partir du premier étage avec une saillie au plus égale à 1,2 mètre.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Pantin</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 0,8 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;</li> <li>• Les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;</li> <li>• Les balcons et oriels, dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 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 <b>l'alignement ou en recul</b> avec une <b>distance minimum de 3 mètres</b>.</p>
3	<p>Les constructions doivent être implantées à <b>l'alignement ou en recul</b> avec une <b>distance minimum de 4 mètres</b>.</p> <p><b>Sur la commune des Lilas</b></p> <p><b>En zone UH</b></p> <p>Les constructions s'implantent dans une bande de 15 mètres de profondeur, calculée à partir de <i>l'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 (04/02/2020), dans le respect des autres articles du règlement ;</li> <li>• les constructions annexes à <i>l'habitation</i> (de type abri de jardin) et d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres.</li> </ul>

IV.



# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 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 :
4	Les constructions doivent être implantées à <b>l'alignement ou en recul</b> avec une distance <b>maximum de 2 mètres</b> .
5	Les constructions doivent être implantées à <b>l'alignement ou en recul</b> avec une distance <b>minimum de 1 mètre</b> et une distance <b>maximum de 5 mètres</b> .
6	<p>Les constructions doivent être implantées <b>en recul</b> avec une distance <b>minimum de 2 mètres</b> depuis l'alignement de la voie publique et/ou depuis la limite d'emprise de la voie privée (limite physique de la sente, du passage...).</p> <p>Toutefois, une implantation différente est possible à condition de répondre aux exigences cumulatives suivantes :</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 <i>l'alignement</i> ou la limite d'emprise des voies de moins de 6 mètres de large.</li> </ul> <div data-bbox="1114 974 1324 1332" data-label="Diagram"> </div> <p style="text-align: right;">Vue en plan</p> <p>Les constructions doivent être implantées <b>dans une bande principale de 15 mètres</b> 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 (04/02/2020) ;</li> <li>• Les <i>constructions annexes</i>.</li> </ul> <div data-bbox="389 1630 906 1666" data-label="Text"> <p><b>Sur la commune de Bondy</b></p> </div> <div data-bbox="389 1666 1396 1747" data-label="Text"> <p>La bande de constructibilité de 15 mètres ne s'applique pas.</p> </div>

IV.

## 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>Les constructions doivent être implantées <b>en recul</b> avec une distance <b>minimum de 3 mètres</b>.</p> <p><b>Sur la commune de Bobigny</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimale de 4 mètres.</p> <p><b>En zone UA :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 6 mètres.</p> <p><b>En zone UH :</b></p> <p>L'extension des constructions existantes avant l'approbation du présent règlement (04/02/2020) dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante ;</li> <li>• sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée dans les dispositions écrites ou au point le plus haut de la construction lorsque celui-ci est inférieur à la hauteur maximum autorisée ;</li> <li>• à condition que l'extension soit nécessaire pour améliorer un habitat insalubre, qu'aucune autre solution ne soit possible et que l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire.</li> </ul>

IV.

## 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><b>Sur la commune de Noisy-le-Sec</b></p> <p>Une implantation différente est admise lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 3 mètres de l'alignement. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant un retrait par rapport à l'alignement identique à la construction existante ou, le cas échéant, à l'une, au moins, des constructions existantes.</p> <p><b>Au sein du secteur de la Cité de Merlan :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement et respecter, le cas échéant, la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la façade sur rue de toute nouvelle construction doit respecter un retrait par rapport à l'alignement, identique à celui de la construction antérieurement implantée sur le terrain ou celui des constructions avoisinantes.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Pantin</b></p> <p><b>En zone UM :</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 créer</b> défini sur le document graphique, et que la construction comporte effectivement une telle destination à rez-de-chaussée, la façade ou partie de façade de la construction projetée doit s'implanter à l'alignement en cas de création de commerce de détail et artisanat ou de restauration à rez-de-chaussée.</p>

IV.

## 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><b>Sur la commune de Pantin</b></p> <p><b>En zone UM :</b></p> <p>Saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique. Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les marquises dans une limite de 0,8 mètre ;</li> <li>• les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;</li> <li>• les balcons dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,5 mètres ;</li> <li>• les loggias sont autorisées sans prescriptions particulières ;</li> <li>• dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,5 mètres depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.</li> </ul> <p>Saillies en surplomb du retrait de 3 mètres : Les saillies en surplomb du retrait de 3 mètres sont autorisées dans la limite de 1,5 mètre de profondeur à compter dudit retrait et à partir du 3ème niveau (R+2) pour la réalisation de balcons.</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 de plus de trois niveaux (R+1+combles ou R+2) 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>
8	<p>Les constructions doivent être implantées <b>en recul</b> avec une distance <b>minimum de 5 mètres</b>.</p> <p>Cependant, lorsque la profondeur du <i>terrain</i> est <b>inférieure à 15 m</b>, un recul de <b>2 mètres</b> seulement par rapport à l'alignement, <b>sera admis</b>.</p> <p><b>Sur la commune de Bondy</b></p> <p><b>En secteur UH 88D10, UH 88F10 et UH 88E10 :</b></p> <p>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 1,5 mètre.</p> <p>Les encorbellements et autres éléments de constructions clos sont autorisés dans la marge de reculement à partir du premier étage avec une saillie au plus égale à 1,2 mètre.</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

Il n'est pas fixé de règle.

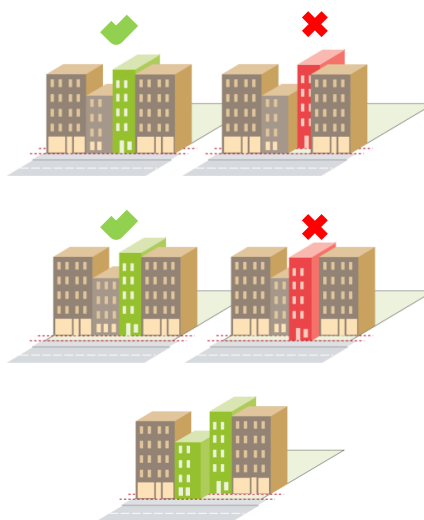
#### Règles particulières en zones UC et UM :

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, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en recul.
- 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.

Vue 3D isométrique



Sur la commune de **Bobigny**

Les règles particulières ci-dessus s'appliquent également en zone UA.

Sur la commune de **Bondy**

Les règles particulières ci-dessus s'appliquent uniquement en zones UH, UR, UEi et UEh.

## 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

#### Sur la commune des Lilas

##### En zone UE

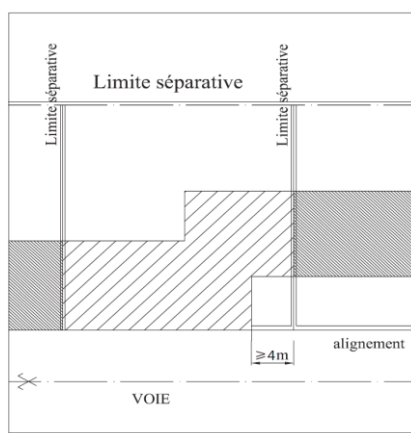
Les constructions doivent être implantées à l'*alignement* ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre.

#### Sur la commune de Pantin

##### En zone 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.

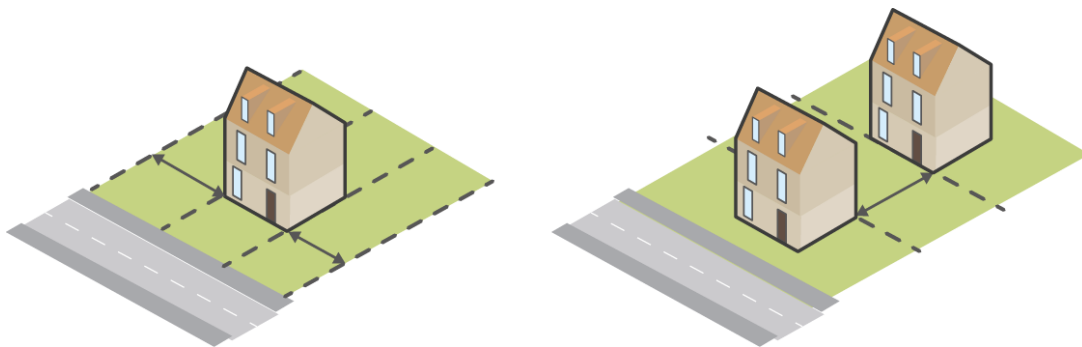
Lorsqu'il existe un immeuble contigu dont l'implantation est en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou en retrait de la limite de la voie privée ou de l'emprise publique, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4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



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

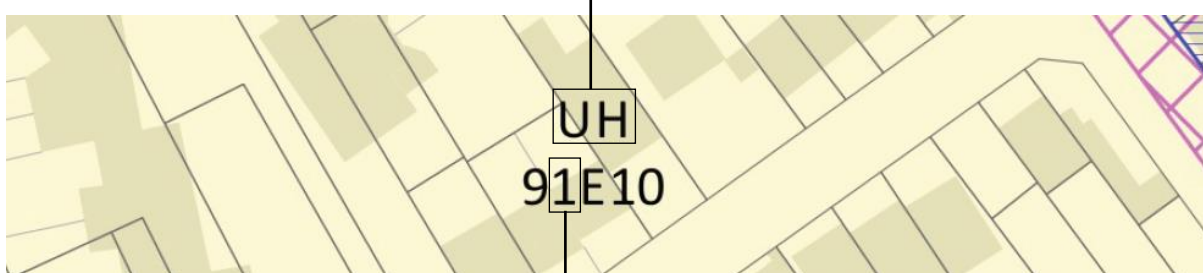
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 mètres.
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal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

## 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 la zone à laquelle le secteur appartient



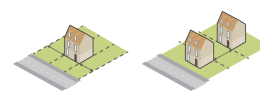
Numéro se rapportant :

- à la règle d'implantation sur les *limites séparatives*
- à la règle de retrait entre deux constructions sur un même *terrain*

Ces deux règles sont liées.

## 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.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les règles de prospect des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain s'appliqueront à la place des règles de prospect par rapport aux limites séparatives.

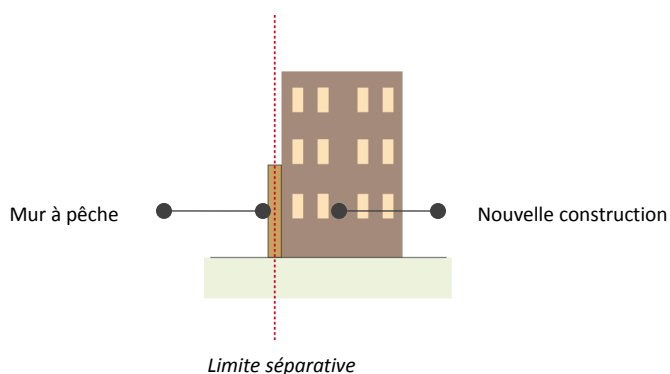
#### Dispositions transversales :

- 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*. Pour les indices réglementant les vues, ce dispositif s'applique si l'extension n'entraîne pas de création de vue nouvelle non conforme aux règles de retrait. Ce dispositif ne s'applique pas par rapport aux limites séparatives de fond de terrain lorsque le retrait est obligatoire.
- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement** sont admises dans le prolongement de l'existant et dans la limite d'un niveau. Pour les indices réglementant les vues, ce dispositif s'applique si la surélévation n'entraîne pas de création de vue nouvelle en face de la limite non conformes aux règles de retrait.

#### Sur la commune de Bagnolet

Les surélévations des **constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement** sont admises dans le prolongement de l'existant dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du présent règlement.

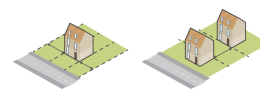
- Les éléments générant des vues sont interdits (y compris terrasses accessibles et balcons sans pare vues...)** en limite séparative
- L'implantation des constructions annexes est libre.**
- Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour *les 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

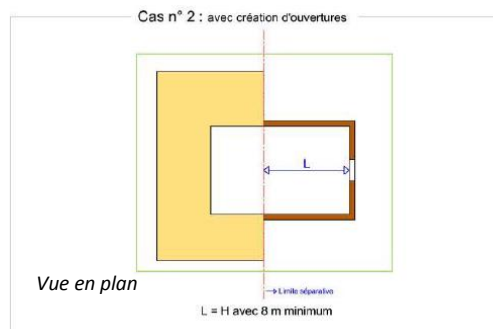
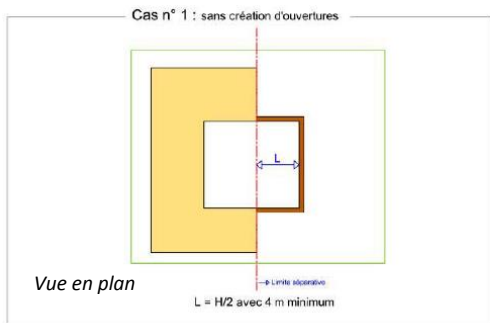
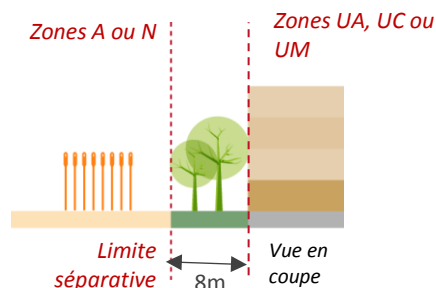


### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

#### Dispositions transversales :

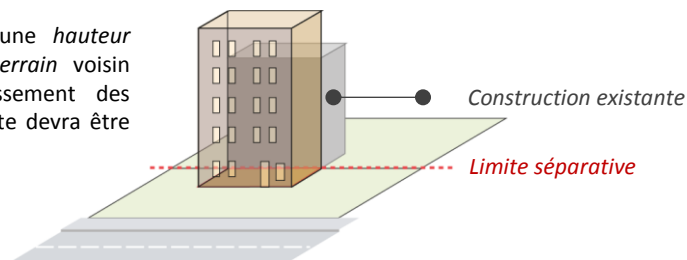
##### Dispositions en zones UA, UC et UM :

- 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.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur rue inférieur ou égal à 20 mètres dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement. Dans cette bande, la hauteur des constructions est limitée à **13 mètres et R+3**.
- **Hormis sur les communes de Bagnole, de Montreuil, de Noisy-le-Sec et du Pré Saint-Gervais, 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 égal à la **hauteur** de la construction avec un minimum de 8 mètres.



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

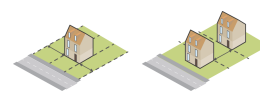
- En cas de présence d'un mur pignon d'une **hauteur** supérieure ou égale à 9 mètres sur le *terrain* voisin implanté sur la **limite séparative**, l'adossement des nouvelles constructions sur l'*hébergement* existante devra être privilégié, le cas échéant.



Vue 3D isométrique

## 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

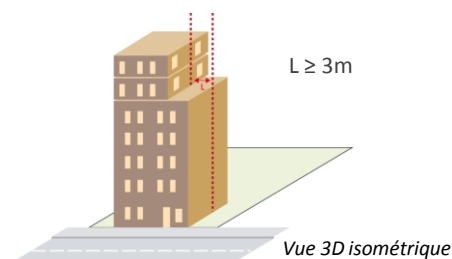


### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

#### Dispositions transversales :

Dispositions en zones UC, UM et UR hormis sur les communes des Lilas et de Romainville et en toutes zones urbaines sur la commune de Montreuil :

- 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, que la façade présente des baies et que les étages inférieurs soient implantés en *limite séparative*.



#### Sur la commune de Bondy

Une construction peut s'implanter sur la limite séparative de fond de terrain et sur l'ensemble des limites séparatives dans la bande secondaire, à la condition que sa hauteur maximum soit inférieure ou égale à 4 mètres.

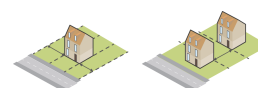
#### Sur la commune du Pré Saint-Gervais

##### En zone UH :

- S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur, ni en longueur.
- **Construction existante ne respectant pas les dispositions générales :**
  - Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative ou avec un retrait moindre à celui imposé par les dispositions générales, une surélévation dans le prolongement de l'existant peut être réalisée, à la condition de ne pas aggraver la distance de retrait existante et de respecter les autres articles du présent règlement.
- Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas **9 m<sup>2</sup>** et dont la hauteur n'excède pas **2,5 mètres** peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives ou en retrait de **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



### 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 **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les *autres équipements recevant du public* ;
  - pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes ;
  - entre deux constructions annexes ;
  - entre une construction annexe et une construction principale ;
  - dans d'un projet qui permet la préservation ou la reconstitution d'immeubles repérés au titre du patrimoine.

#### Sur la commune des Lilas

Les règles de distance entre constructions non contiguës s'appliquent aussi en cas de contiguïté, aux façades et vues en vis-à-vis des bâtiments d'*habitation* de plus de 1 logement.

#### Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise les polygones d'implantation.

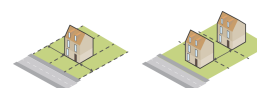
Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que les polygones d'implantation des nouvelles constructions.

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 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

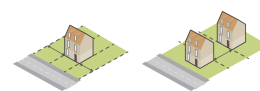


Nom de l'indice	Règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives	Règle générale d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	Communes ayant de dispositions spécifiques
0	Sur les limites séparatives ou en retrait. • Retrait minimum si vues : <b>H/2 et 6 mètres</b> • Retrait minimum si absence de vues : <b>H/4 et 3 mètres</b>	• Distance minimum si vues : <b>H/2 et 8 mètres</b> • Distance minimum si absence de vues : <b>H/4 et 6 mètres</b>	• Bobigny • Bondy • Les Lilas • Pantin
1	Sur les limites séparatives ou en retrait. • Retrait minimum : <b>H/2 et 3 mètres</b>	• Distance minimum : <b>H/2 et 6 mètres</b>	• Bagnolet • Les Lilas
2	Sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites. • Retrait minimum si vues : <b>H/2 et 6 mètres</b> • Retrait minimum si absence de vues : <b>H/4 et 3 mètres</b>	• Distance minimum si vues : <b>H/2 et 8 mètres</b> • Distance minimum si absence de vues : <b>H/4 et 6 mètres</b>	• Bondy
3	Sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites • Retrait minimum : <b>H/2 et 3 mètres</b>	• Distance minimum : <b>H/2 et 6 mètres</b>	
4	Libre sur les limites latérales et en retrait des limites de fond de terrain. • Retrait minimum si vues : <b>H/2 et 6 mètres</b> • Retrait minimum si absence de vues : <b>H/4 et 3 mètres</b>	• Distance minimum si vues : <b>H/2 et 8 mètres</b> • Distance minimum si absence de vues : <b>H/4 et 6 mètres</b>	• Les Lilas
5	Libre sur les limites latérales et en retrait des limites de fond de terrain. • Retrait minimum : <b>H/2 et 3 mètres</b>	• Distance minimum : <b>H/2 et 6 mètres</b>	• Le Pré Saint-Gervais
6	En retrait des <i>limites séparatives</i> : • Retrait minimum si vues : <b>H/2 et 6 mètres</b> • Retrait minimum si absence de vues : <b>H/4 et 3 mètres</b>	• Distance minimum si vues : <b>H/2 et 9 mètres</b> • Distance minimum si absence de vues : <b>H/4 et 6 mètres</b>	
7	En retrait des <i>limites séparatives</i> : • Retrait minimum : <b>H/2 et 3 mètres</b>	• Distance minimum : <b>H/2 et 6 mètres</b>	• Le Pré Saint-Gervais
8	Bande principale libre, Bande secondaire en retrait des limites séparatives : • Retrait minimum si vues : <b>H/2 et 6 mètres</b> • Retrait minimum si absence de vues : <b>H/4 et 3 mètres</b>	• Distance minimum si vues : <b>H/2 et 9 mètres</b> • Distance minimum si absence de vues : <b>H/4 et 6 mètres</b>	• Bondy • Pantin
9	Bande principale libre, Bande secondaire en retrait des limites séparatives : • Retrait minimum : <b>H/2 et 3 mètres</b>	• Distance minimum : <b>H/2 et 6 mètres</b>	• Le Pré Saint-Gervais

Ce tableau est une synthèse des dispositions présentes au sein des indices. La règle qui prévaut est celle rédigée dans l'indice.

## 3. Fiche d'indices :

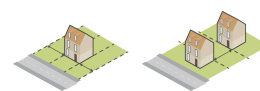
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<div data-bbox="386 577 507 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 595 1058 629"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="355 696 1190 728">L'implantation des constructions est possible sur les <i>limites séparatives</i> ou en retrait.</p> <p data-bbox="355 768 533 792"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="355 824 1386 1025" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la <b>moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade</b>, avec un <b>minimum de 6 mètres</b>.</li> <li>• Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale en tout point est égale au <b>quart de la hauteur de façade ou partie de façade</b>, avec un <b>minimum de 3 mètres</b>.</li> </ul> <div data-bbox="386 1099 1386 1715" style="border: 1px solid red; padding: 10px;"> <p data-bbox="403 1099 687 1128"><b>Sur la commune de Bobigny</b></p> <p data-bbox="403 1167 520 1189"><b>En zone UH :</b></p> <p data-bbox="403 1218 1342 1292">L'extension des constructions existantes avant l'approbation du présent règlement (04/02/2020) ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :</p> <ul data-bbox="403 1319 1342 1550" style="list-style-type: none"> <li>• La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;</li> <li>• Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées ;</li> <li>• La surélévation, le changement de destination et l'extension d'une construction existante ne peuvent pas être réalisés s'ils entraînent une aggravation ou une création de servitudes grevant les fonds voisins sauf si une convention de cours commune est constituée ;</li> <li>• l'extension est nécessaire pour améliorer un habitat insalubre, aucune autre solution n'étant possible et l'extension ne conduit pas à la création de logements supplémentaires ;</li> <li>• la transformation d'annexes (abris de jardin, garage, etc.) en <i>habitation</i> n'est pas autorisée.</li> </ul> <p data-bbox="403 1576 1342 1650">A l'intérieur de la marge de retrait est autorisée 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 0,3 mètre de profondeur sur les constructions existantes.</p> <p data-bbox="403 1677 1114 1702">En limite de fond de parcelle, seules seront autorisées les constructions annexes.</p> </div>

## 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

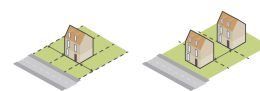


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<div data-bbox="387 584 504 651" style="display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> <p data-bbox="534 600 1058 629"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px; margin-top: 10px;">Sur la commune de <b>Bondy</b></div> <div style="border: 1px solid #e91e63; padding: 10px; margin-top: 5px;">La construction qui s'accôle à la limite de fond de terrain aura une hauteur de 4 mètres maximum.</div> <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px; margin-top: 10px;">Sur la commune des <b>Lilas</b></div> <div style="border: 1px solid #e91e63; padding: 10px; margin-top: 5px;"> <p><b>En zone UR :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque la façade ou partie de 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 façade ou partie de façade, avec un minimum de 8 mètres.</li> <li>Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale en tout point est égale au quart de la <i>hauteur</i> de façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul> <p><b>En zone UH :</b></p> <ul 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 façade ou partie de façade, 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 en tout point est égale au quart de la <i>hauteur</i> de façade ou partie de façade, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p><b>En zone UH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du terrain avant travaux. La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain avant travaux.</li> </ul> </div>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

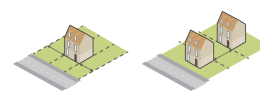
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<div data-bbox="386 577 504 651" style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> </div> <p data-bbox="534 600 1058 629"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <div style="border: 1px solid red; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p data-bbox="406 698 670 728"><b>Sur la commune de Pantin</b></p> <p data-bbox="406 763 520 786"><b>En zone UA :</b></p> <p data-bbox="406 815 1342 943">Lorsqu'une ou plusieurs limites séparatives d'une parcelle est mitoyenne de la zone UC, de la zone UM ou de la zone UH, l'implantation des constructions est imposée en retrait de cette ou de ces limites séparative(s). Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L \geq H</math>) avec un minimum de 6 mètres.</p> <p data-bbox="406 969 587 992"><b>En zones UC et UM :</b></p> <p data-bbox="406 1019 1342 1070">Les constructions à édifier au droit des <i>propriétés publiques</i> accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.</p> <p data-bbox="406 1097 1342 1149">Les constructions à édifier au droit des <i>propriétés publiques</i> accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.</p> <p data-bbox="406 1176 1053 1198">Les constructions doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> sauf :</p> <ul data-bbox="406 1227 1342 1361" 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="406 1388 1342 1462">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="406 1489 1342 1641">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 a 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 a minima de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port, en zone UC.</p> </div>

## 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



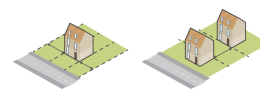
Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<div data-bbox="391 589 518 667" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <p data-bbox="534 589 1353 649"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1166 732"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 763 1377 904" style="list-style-type: none"> <li>• <b>A la moitié de la hauteur</b> de la construction la plus haute avec un <b>minimum de 8 mètres</b>, lorsqu'une des <i>façades ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• <b>Au quart de la hauteur</b> de la construction la plus haute avec un <b>minimum de 6 mètres</b>, lorsque les <i>façades ou partie de façade</i> ne comportent pas d'éléments <i>créant des vues</i>.</li> </ul> <div data-bbox="391 936 906 969" style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px; margin-top: 10px;"> <p>Sur la commune de <b>Bobigny</b></p> </div> <div data-bbox="391 972 1396 1128" style="border: 1px solid #e91e63; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p><b>En zone UH :</b></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, est interdite, sauf pour les constructions annexes.</p> </div> <div data-bbox="391 1167 906 1200" style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px; margin-top: 10px;"> <p>Sur la commune de <b>Lilas</b></p> </div> <div data-bbox="391 1202 1396 2020" style="border: 1px solid #e91e63; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p><b>En zone UR :</b></p> <p>La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un <b>minimum de 6 mètres</b> lorsque l'une des façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues</li> <li>• à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un <b>minimum de 3 mètres</b> lorsqu'aucune des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p>Ces règles de distance s'appliquent aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement y compris en cas de contiguïté des constructions.</p> <p><b>En zone UH :</b></p> <p>La distance séparant les façades (ou les parties distinctes de façade) en vis-à-vis doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un <b>minimum de 6 mètres</b> lorsque l'une des façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>▪ à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un <b>minimum de 3 mètres</b> lorsqu'aucune des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p>Ces règles de distance s'appliquent aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement y compris en cas de contiguïté des constructions.</p> </div>

IV.



## 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



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

Sur la commune de **Pantin**

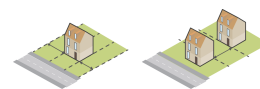
En zones UC et UM :

- Lorsque la *façade ou partie de façade* comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est de 6 mètres ;
- Lorsque la *façade ou partie de façade* ne comporte pas de *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est de 3 mètres.

IV.

## 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



### Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions est possible sur les *limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait :

- La distance de retrait minimale est égale à **la moitié de la hauteur** de la construction, avec un **minimum de 3 mètres**.
- En zones **UE et UEv**, Il n'est pas fixé de règle.

Sur la commune des Lilas

En zone UA :

- La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

En zone UE :

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 1 mètres.



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

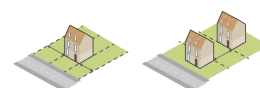
- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec un **minimum de 6 mètres**.
- En zones **UE et UEv**, Il n'est pas fixé de règle.

Sur les communes de Bagnolet et des Lilas

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

## 3. Fiche d'indices :

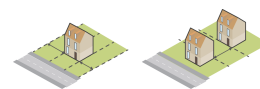
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
2	<div data-bbox="387 577 507 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 1056 629"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1313 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="357 797 533 822"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 853 1377 1055" 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 <b>la moitié de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade, <b>avec un minimum de 6 mètres</b>.</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 <b>au quart de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade, avec un <b>minimum de 3 mètres</b>.</li> </ul> <div data-bbox="387 1093 1396 1276" style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p data-bbox="405 1102 670 1126">Sur la commune de <b>Bondy</b></p> <p data-bbox="405 1167 603 1189"><b>En secteur UH 92E10 :</b></p> <p data-bbox="405 1216 1150 1240">Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales de lot.</p> </div> <div data-bbox="387 1323 517 1406" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1330 1350 1386"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 1458 1166 1482"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 1514 1377 1686" style="list-style-type: none"> <li>• A <b>la moitié de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade la plus haute <b>avec un minimum de 8 mètres</b>, lorsqu'une des <i>façades ou parties de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• Au <b>quart de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade la plus haute <b>avec un minimum de 6 mètres</b>, lorsque les <i>façades ou parties 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**



**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des *limites séparatives* latérales et en retrait des autres *limites séparatives*.

**En cas de retrait :**

- La distance de retrait minimale est égale à **la moitié de la hauteur** de la construction, avec un **minimum de 3 mètres**.



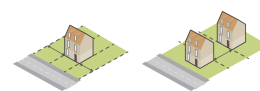
**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :**

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec un **minimum de 6 mètres**.

IV.

## 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

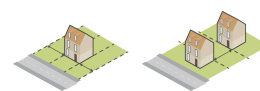


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
4	<div data-bbox="389 584 507 656" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <p data-bbox="539 600 1056 633"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1283 757">L'implantation 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> <div data-bbox="389 801 1394 1003" style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="405 808 906 837" style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px;"><b>Sur la commune de Noisy-le-Sec</b></p> <p data-bbox="405 875 523 898"><b>En zone UH :</b></p> <p data-bbox="405 925 1326 974">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 terrain.</p> </div> <p data-bbox="357 1037 536 1059"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 1093 1378 1290" 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 <b>la moitié de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade, <b>avec un minimum de 6 mètres</b>.</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 <b>au quart de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade, <b>avec un minimum de 3 mètres</b>.</li> </ul> <div data-bbox="389 1328 1394 2024" style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="405 1335 906 1364" style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px;"><b>Sur la commune des Lilas</b></p> <p data-bbox="405 1397 587 1420"><b>En zones UC et UM :</b></p> <ul data-bbox="405 1447 1342 1599" 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 8 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 à la moitié de la <i>hauteur</i> de la façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul> <p data-bbox="405 1626 625 1648"><b>En zones UC, UM et UH :</b></p> <p data-bbox="405 1675 1342 1749">Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de terrain si elles s'adosent 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="405 1783 523 1805"><b>En zone UH :</b></p> <p data-bbox="405 1832 1342 2007">Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du <i>terrain avant travaux</i>. La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au <i>terrain avant travaux</i>.</p> </div>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

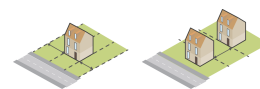
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
4	<div data-bbox="387 577 517 663" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 584 1353 645"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="357 712 1166 741"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 770 1378 943" style="list-style-type: none"> <li>• A la <b>moitié de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade la plus haute <b>avec un minimum de 8 mètres</b>, lorsqu'une des <i>façades ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• Au <b>quart de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade la plus haute <b>avec un minimum de 6 mètres</b>, lorsque les <i>façades ou parties de façade</i> ne comportent pas d'éléments <i>créant des vues</i>.</li> </ul> <div data-bbox="387 1003 1394 1809" style="border: 1px solid red; padding: 10px;"> <p data-bbox="405 1010 659 1032"><b>Sur la commune des Lilas</b></p> <p data-bbox="405 1072 587 1095"><b>En zones UC et UM :</b></p> <p data-bbox="405 1124 1198 1146">La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale :</p> <ul data-bbox="405 1173 1342 1323" style="list-style-type: none"> <li>• à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de <b>8 mètres</b> lorsque l'une des façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>• à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de <b>3 mètres</b> lorsqu'aucune des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p data-bbox="405 1352 1342 1404">Ces règles de distance s'appliquent aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement y compris en cas de contiguïté des constructions.</p> <p data-bbox="405 1456 520 1478"><b>En zone UH :</b></p> <p data-bbox="405 1507 1198 1529">La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale :</p> <ul data-bbox="405 1556 1342 1706" style="list-style-type: none"> <li>• à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de <b>6 mètres</b> lorsque l'une des façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>• à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de <b>3 mètres</b> lorsqu'aucune des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p data-bbox="405 1736 1342 1787">Ces règles de distance s'appliquent aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement y compris en cas de contiguïté des constructions.</p> </div>

## 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



### Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales est libre. Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives* de fond de terrain.

#### En cas de retrait :

- La distance de retrait minimale est égale à **la moitié de la hauteur** de la construction, avec un **minimum de 3 mètres**.

Sur la commune du **Pré Saint-Gervais**

#### En zone UH :

La distance de retrait minimale est égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 mètres.



### 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec un **minimum de 6 mètres**.

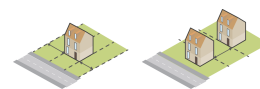
Sur la commune du **Pré Saint-Gervais**

#### En zone UH :

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres en tout point.

## 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



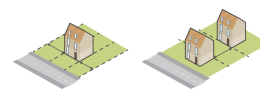
Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
6	<div data-bbox="386 584 504 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 1056 629"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 1102 730">Les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i> :</p> <p data-bbox="357 797 533 824"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 853 1377 1055" 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 <b>la moitié de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade, avec un <b>minimum de 6 mètres</b>.</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 <b>au quart de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade, avec un <b>minimum de 3 mètres</b>.</li> </ul> <div data-bbox="386 1122 517 1205" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1128 1350 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 1283"><b>La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</b></p> <ul data-bbox="357 1312 1377 1480" style="list-style-type: none"> <li>• A <b>la moitié de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade la plus haute avec un <b>minimum de 9 mètres</b>, lorsqu'une des <i>façades ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>.</li> <li>• <b>Au quart de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade la plus haute avec un <b>minimum de 6 mètres</b>, lorsque les <i>façades ou parties de façade</i> ne comportent pas d'éléments <i>créant des vues</i>.</li> </ul>

IV.



## 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



### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives* :

La distance de retrait minimale est égale à **la moitié de la hauteur** de la construction, avec **un minimum de 3 mètres**.

#### Sur la commune du Pré Saint-Gervais

##### En zone UH :

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives* :

- La distance de retrait minimale est égale au retrait des constructions existantes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes (aménagement d'entrée, auvents, locaux, etc.).



### 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec **un minimum de 6 mètres**.

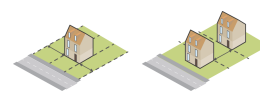
#### Sur la commune du Pré Saint-Gervais

##### En zone UH :

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes (aménagement d'entrée, auvents, locaux, etc.).

## 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

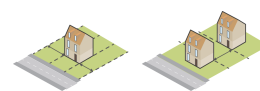


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
8	<div data-bbox="387 584 504 651" style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> </div> <p data-bbox="536 600 1056 629"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 703 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> <div data-bbox="392 808 1399 1041" style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="408 815 671 840"><b>Sur la commune de Bondy</b></p> <p data-bbox="408 880 592 900"><b>En zones UM et UH :</b></p> <p data-bbox="408 929 1331 1003">Dans la <i>bande principale</i> de 18 mètres de profondeur, l'implantation des constructions n'est autorisée que sur une seule limite séparative latérale, dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public supérieure à 12 mètres.</p> </div> <p data-bbox="357 1106 1355 1131">Dans la <i>bande secondaire</i>, les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i>.</p> <p data-bbox="357 1211 533 1232"><b>En cas de retrait :</b></p> <ul data-bbox="357 1267 1378 1464" 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 <b>la moitié de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un <b>minimum de 6 mètres</b>.</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 <b>au quart de la hauteur</b> de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un <b>minimum de 3 mètres</b>.</li> </ul> <div data-bbox="392 1518 1399 1854" style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="408 1525 671 1550"><b>Sur la commune de Bondy</b></p> <p data-bbox="408 1588 592 1608"><b>En zones UM et UH :</b></p> <ul data-bbox="408 1637 1347 1816" 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 façade ou partie de façade 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 façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> </div>

IV.

## 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



### Implantation par rapport aux limites séparatives :

En cas de retrait :

#### Sur la commune de Pantin

- Lorsque la *façade ou partie de façade* comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade ou partie de façade* ne comporte pas de *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est égale à 3 mètres



### 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 :

- A la **moitié de la hauteur** de la façade ou partie de façade la plus haute avec un **minimum de 9 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*.
- Au **quart de la hauteur** de la façade ou partie de façade la plus haute avec un **minimum de 6 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent pas d'éléments *créant des vues*.

#### Sur la commune de Bondy

En zones UM et UH :

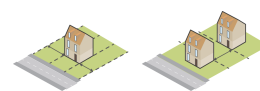
- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

#### Sur la commune de Pantin

- Lorsque la *façade ou partie de façade* comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est égale à 9 mètres.
- Lorsque la *façade ou partie de façade* ne comporte pas de *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales* la distance de retrait minimale est égale à 6 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

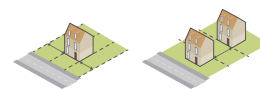


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
9	<div data-bbox="386 584 504 651" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 1058 629"><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1262 757">Dans la <i>bande principale</i> de 18 mètres de profondeur (20 mètres en UA*), l'implantation des constructions est libre (sur les <i>limites séparatives</i> ou en retrait).</p> <p data-bbox="357 786 1353 815">Dans la <i>bande secondaire</i>, les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i>.</p> <p data-bbox="357 860 533 889"><b>En cas de retrait :</b></p> <p data-bbox="357 918 1374 974">La distance de retrait minimale est égale à la <b>moitié de la hauteur</b> de la construction, avec un <b>minimum de 3 mètres</b>.</p> <div data-bbox="389 1032 1394 1906" style="border: 1px solid red; padding: 10px;"> <p data-bbox="405 1039 775 1068"><b>Sur la commune du Pré Saint-Gervais</b></p> <p data-bbox="421 1104 647 1133"><b>En zones UC, UM et UA* :</b></p> <p data-bbox="421 1155 879 1184">La distance de retrait minimale est égale à <b>6 mètres</b>.</p> <p data-bbox="421 1207 1353 1283">Toutefois, ce retrait peut être réduit à <b>3 mètres</b> si la partie de la construction située à l'intérieur de la bande de retrait de 6 mètres présente une hauteur inférieure à 3.5 mètres. En cas de toiture terrasse, celle-ci ne doit pas être accessible.</p> <p data-bbox="421 1308 651 1337"><u>Dispositions particulières :</u></p> <ul data-bbox="421 1359 1353 1563" style="list-style-type: none"> <li>• Au-delà de la bande de 18 mètres en zone UC et en zone UM, et de 20 mètres en zone UA* de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprise d'un espace public, s'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.</li> <li>• Les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises à condition de ne pas aggraver la distance de retrait existante et de respecter les autres articles du présent règlement.</li> </ul> <p data-bbox="421 1590 1353 1742"><b>Toutefois, sur les terrains situés en bordure des rues identifiées au document graphique par la légende « linéaire de commerce et d'activités de services à protéger »,</b> les constructions ou parties de constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle peuvent être implantées sur les limites séparatives dans la bande secondaire à condition que la hauteur en limite séparative et la hauteur mesurée à l'égout du toit soit inférieure ou égale à 4,5 mètres.</p> <p data-bbox="421 1769 1353 1870"><b>Toutefois, dans le secteur UA*,</b> les constructions ou parties de constructions destinées aux commerces et activités de services et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, peuvent être implantées sur les limites séparatives dans la bande secondaire à condition que la hauteur en limite séparative et la hauteur mesurée à l'égout du toit soit inférieure ou égale à 4,5 mètres.</p> </div>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

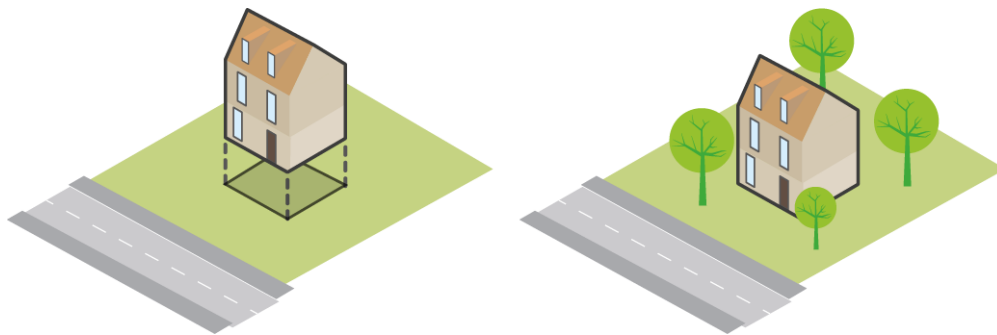
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
9	<div data-bbox="387 584 517 667" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="533 589 1353 647"><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u></b></p> <p data-bbox="355 719 1378 770">La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à <b>la moitié de la hauteur</b> de la construction la plus haute, <b>avec un minimum de 6 mètres</b>.</p> <div data-bbox="387 824 1396 1236" data-label="Complex-Block" style="border: 1px solid red; padding: 10px;"> <p data-bbox="403 831 906 864" style="background-color: #c00040; color: white; padding: 2px;"><b>Sur la commune du Pré Saint-Gervais</b></p> <p data-bbox="403 898 1206 920">La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à <b>8 mètres</b>.</p> <p data-bbox="403 949 866 972"><b>Dispositions particulières en zones UC, UM et UA* :</b></p> <p data-bbox="403 1001 625 1023">Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul data-bbox="403 1025 1342 1205" style="list-style-type: none"> <li>• Entre deux constructions destinées à l'industrie au commerce et aux activités de service et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;</li> <li>• pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 m de la façade en vis-à-vis ;</li> <li>• entre une construction principale et une construction annexe ;</li> <li>• entre deux constructions annexes ;</li> <li>• pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.</li> </ul> </div>

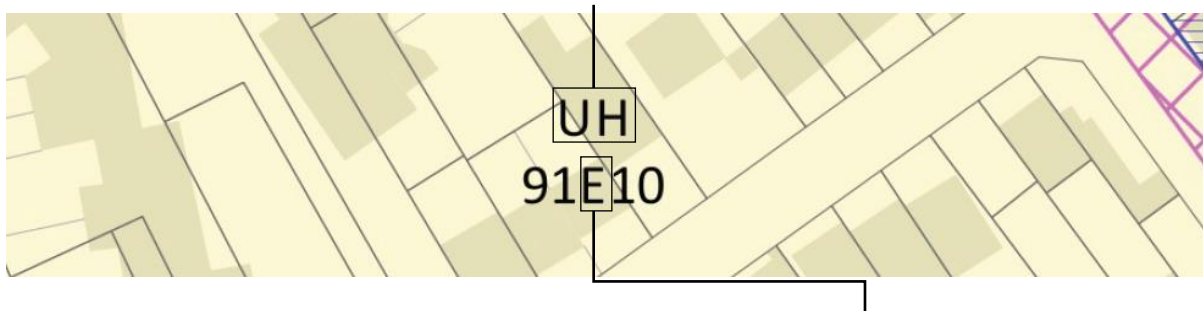
IV.

## 3. Fiche d'indices :



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

Nom de la zone à laquelle le secteur appartient



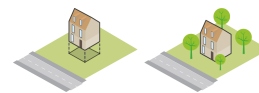
Lettre se rapportant :

- à la règle d'*emprise au sol*
- à la règle de *pleine terre*
- à la règle de *coefficient de biotope* complémentaire et additionnelle à la règle de pleine terre

Ces trois règles sont liées.

## 3. Fiche d'indices :

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



#### Dispositions transversales :

*Rappel : Sauf disposition spécifique indiquée dans le corps du présent règlement, les obligations de pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.*

Il est possible d'intervenir sur les arbres à grand développement existants sur un terrain dans le cadre d'un projet si les travaux, aménagements ou constructions prévus remplissent l'une au moins des conditions suivantes :

- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant le maintien d'au moins 1 arbre existant par tranche pleine de 25 m<sup>2</sup> d'espace de *pleine terre* résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 4 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant la présence d'au moins 1 arbre par tranche pleine de 20 m<sup>2</sup> d'espace de *pleine terre* résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 5 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux de gestion durable des milieux forestiers.
- L'abattage d'arbre dont l'état général ou phytosanitaire justifie le danger qu'il représente pour le public ou pour l'état phytosanitaire des arbres à proximité.

Pour un projet n'entrant pas dans les conditions ci-dessus, il est nécessaire d'engager une démarche « éviter/réduire/compenser » lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous :

- Les arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être prioritairement protégés.
- Des exceptions peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité. Ces exceptions concernent les travaux, aménagements ou constructions dont la faisabilité serait remise en cause par la présence de certains arbres existants. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner une disparition totale de la présence d'arbres existants sur le terrain ou nouveaux, une fois le projet réalisé.
- Pour ce faire, en cas de réduction du nombre d'arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux arbres à développement équivalent.

Au sein des ZAC, les mesures de compensations s'appliquent à l'échelle du périmètre de la ZAC.

Pour les terrains accueillant un *urbanisme sur dalle* existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), pour les aménagements, les obligations de *pleine terre* peuvent être remplacées par l'utilisation d'un *coefficient de biotope* uniquement pour la partie du terrain se trouvant *sur dalle*.

**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.

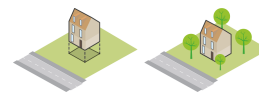
**Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol et de nature en ville** pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains. Cependant une attention particulière doit être portée au traitement paysager des espaces publics à proximité immédiate des gares et stations des projets de transports collectifs souterrains.

**Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics** (à l'exception des *autres équipements recevant du public*) :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **80%** maximum de la superficie du terrain.
- Une part de **35%** 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

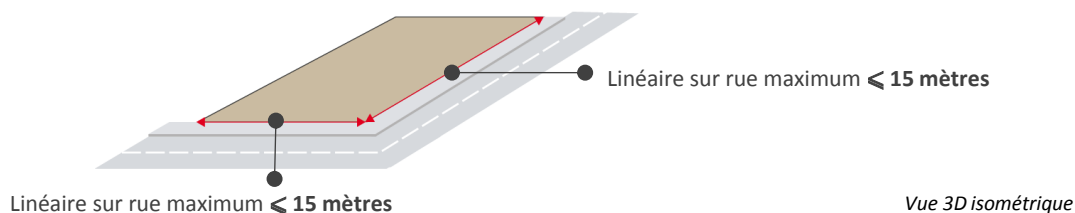


#### Dispositions transversales :

##### Dispositions en zones UC et UM sauf pour la commune de Bondy :

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 (04/02/2020) présentant une superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
- pour les *terrains* d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) 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 (04/02/2020) bénéficie de 80 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* pouvant être construits.

#### Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise les polygones d'implantation, les espaces de pleine terre et les emplacements et caractéristiques des toitures végétalisées.

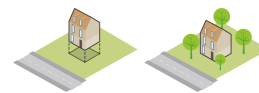
Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les polygones d'emprise autorisée.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions ainsi que les conditions de calcul des espaces de pleine terre rapportés au terrain.



## 3. Fiche d'indices :

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



#### Dispositions transversales :

##### Dispositions en zone UH :

- Tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) bénéficie de 50 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* pouvant être construits à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si la superficie des espaces de *pleine terre* existants est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur.
- 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 (04/02/2020), 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 ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si la superficie des espaces de *pleine terre* existants est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur.

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

Seul le second paragraphe relatif à l'extension d'une construction existante s'applique, en respectant les autres règles du PLUi.

##### Sur la commune des **Lilas**

- Tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) 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 ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si celle-ci est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur.
- Hors ensemble urbains remarquables, l'emprise au sol peut atteindre 60 % de la superficie des terrains d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres ; sous réserve de disposer de 25 % de pleine terre et de 10 % de coefficient de biotope.

##### Sur la commune de **Montreuil**

En cas de réalisation d'une opération comprenant au minimum **50%** de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale, l'*emprise au sol* autorisée pourra être portée à **50% maximum** de la superficie totale du terrain.

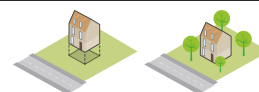
##### Dispositions en zone UEv :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à des aménagements portuaires et ferroviaires, sous réserve de ne pas porter atteinte à la dimension écologique de ces espaces et de respecter les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Environnement" (principe de végétalisation des toitures, maintien d'espaces libres végétalisés en privilégiant la pleine terre,...).
- Les aires de stationnement devront conserver la perméabilité des sols.

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 3. Fiche d'indices :

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



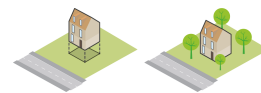
Rappel : Sauf disposition spécifique indiquée dans le corps du présent règlement, **les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre**. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s'ajouter** aux obligations de pleine terre.





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)
<i>Applicable au terrain</i>			
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%
<i>Applicable à la bande principale (BP) et secondaire (BS) (les largeurs des bandes principales peuvent varier, se référer au détail des indices pages suivantes)</i>			
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%

Ce tableau est une synthèse des dispositions présentes au sein des indices. La règle qui prévaut est celle rédigée dans l'indice.

## 3. Fiche d'indices :

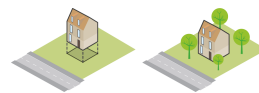
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville







Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
<p><b>A</b></p>	<p> <b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>80% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <p> <b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>15% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>20% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul>
<p><b>B</b></p>	<p> <b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>70% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <p> <b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>20% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>15% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Romainville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 15% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</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 <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

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

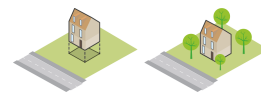


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
<p><b>C</b></p>	<p> <b>Emprise au sol des constructions :</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à <b>60% maximum</b> de la superficie du terrain.</p> <p> <b>Nature en ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>25% minimum</b> de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>10% minimum</b> de la superficie du terrain doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul>
<p><b>D</b></p>	<p> <b>Emprise au sol des constructions :</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à <b>50% maximum</b> de la superficie du terrain.</p> <div data-bbox="389 1346 1396 1771" style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p><b>Sur la commune des Lilas</b></p> <p><b>En zone UM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain pour                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les opérations de logements sociaux</li> <li>• Les opérations de Bail Réel et Solidaire (BRS) inscrites en emplacements réservés.</li> </ul> </li> <li>• L'emprise au sol des constructions pourra excéder 50% dans les cas de reconstruction à emprise égale de bâtiments d'activité qui disposaient d'une emprise supérieure à 50% avant la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de 9 mètres au faitage.</li> <li>• L'emprise pourra atteindre 100 % pour les terrains d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres, à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un <i>coefficient de biotope</i> si celle-ci est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur.</li> </ul> </div> <p> <b>Nature en ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>30% minimum</b> de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>5% minimum</b> de la superficie du terrain doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul>

<b>IV.</b>

## 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**



#### Emprise au sol des constructions :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **40% maximum** de la superficie du *terrain*.

##### Sur la commune de Bondy

##### En zone UH :

- En zones UH96E10, UH98E10, UH92E10 et UH90E10, hors ensembles urbains remarquables, la règle de l'*emprise au sol* s'applique au lot.

##### Sur la commune des Lilas

##### En zone UH (hors ensembles urbains remarquables) :

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du *terrain* pour :
  - les terrains d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres ;
  - les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) de moins de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie



#### Nature en ville :

Une part de **40% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de *pleine terre*.

##### Sur la commune de Bondy

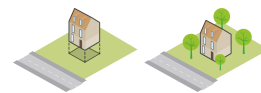
##### En zone UH :

- En zones UH96E10, UH98E10, UH92E10 et UH90E10, hors ensembles urbains remarquables, la règle de nature en ville s'applique au lot.

IV.

## 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 :

**F**



**Emprise au sol des constructions :**

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **30% maximum** de la superficie du *terrain*.



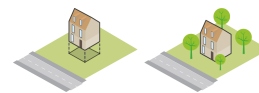
**Nature en ville :**





Une part de **50% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace **de pleine terre**.

IV.

## 3. Fiche d'indices :

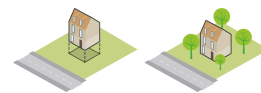
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville







Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
<p><b>G</b></p>	<p> <b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>20% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <p> <b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p>Une part de <b>60% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</p>
<p><b>H</b></p>	<p> <b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>10% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i>.</p> <p><b><u>En secteur UEv :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'<i>emprise au sol</i> des constructions est <b>limitée à 300 m<sup>2</sup></b> (dont <b>50 m<sup>2</sup></b> maximum pour les constructions à destination de restauration) par tranche entamée de 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha) à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de <b>10%</b> de la superficie du <i>terrain</i>.</li> <li>• Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à l'activité portuaire ou ferroviaire.</li> </ul> <p> <b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p>Une part de <b>70% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</p> <p><b><u>En secteur UEv :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à l'activité portuaire ou ferroviaire.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

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



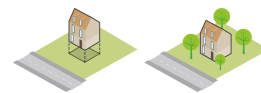
Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
I	<p> <b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>L'<i>emprise au sol</i> maximale est fixée à l'<b>emprise bâtie existante</b> à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), <b>augmentée de 10% maximum</b>.</p> <p> <b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p>Les espaces de <b>pleine terre existants</b> à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être <b>conservés</b> à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions autorisées.</p>
J	<p> <b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 20 mètres, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>80% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <p>Dans la <b>bande secondaire</b>, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>30% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <p>Dans le cas d'un terrain traversant de moins de 40 mètres de profondeur ou situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques, il ne sera pris en compte pour l'application de règlement qu'une seule des bandes principales.</p> <p> <b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p>Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 20 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>15% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b> ;</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>20% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul> <p>Dans la <b>bande secondaire</b>, au <b>minimum 50%</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doivent être traités en espace de <b>pleine terre</b>.</p>

IV.



## 3. Fiche d'indices :

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

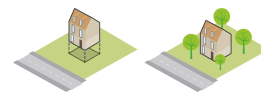


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
K	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 906 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="355 701 1378 757">Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 20 mètres, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>70% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <p data-bbox="355 790 1378 846">Dans la <b>bande secondaire</b>, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>30% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <div data-bbox="379 891 507 981" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 902 707 936"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="355 1037 938 1059">Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 20 mètres :</p> <ul data-bbox="355 1064 1378 1176" style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>20% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b> ;</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>15% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul> <p data-bbox="355 1238 1378 1294">Dans la <b>bande secondaire</b>, au minimum <b>50%</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doivent être traités en espace de <b>pleine terre</b>.</p>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

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

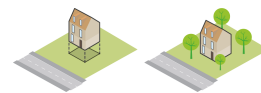


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
L	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 600 903 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="357 701 1374 757">Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 18 mètres, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>80% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <p data-bbox="357 790 967 813">Dans la <b>bande secondaire</b>, seules les annexes sont autorisées.</p> <div data-bbox="384 887 507 976" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 909 703 943"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="357 1032 935 1055">Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 18 mètres :</p> <ul data-bbox="357 1066 1366 1178" style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>15% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b> ;</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>20% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul> <p data-bbox="357 1234 1374 1290">Dans la <b>bande secondaire</b>, au minimum <b>70%</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doivent être traités en espace de <b>pleine terre</b>.</p>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

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

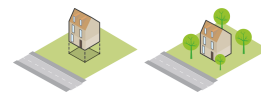


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
M	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 906 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="355 701 1377 757">Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 20 mètres, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>50% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <p data-bbox="355 790 967 813">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="534 909 707 943"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <p data-bbox="355 1032 938 1055">Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 20 mètres :</p> <ul data-bbox="355 1061 1369 1178" style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>25% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>15% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul> <p data-bbox="355 1234 1377 1290">Dans la <b>bande secondaire</b>, au <b>minimum 70%</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doivent être traités en espace de <b>pleine terre</b>.</p>

IV.

## 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

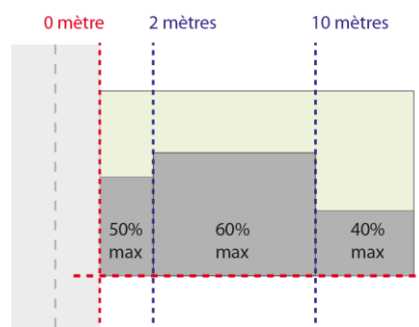


#### Emprise au sol des constructions :

Dans la **bande d'une profondeur de 2 mètres** depuis l'alignement et/ou la limite d'emprise de la voie privée, l'**emprise au sol** des constructions est limitée à **50% maximum** de la superficie du terrain située dans cette bande.

Dans la **bande principale d'une profondeur de 2 mètres à 10 mètres**, depuis l'alignement et/ou la limite d'emprise de la voie privée, 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.

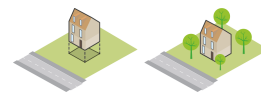


#### Nature en ville :

- 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 :

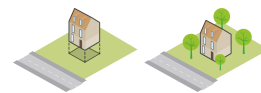
### c. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
P	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 906 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="355 678 1374 790"><b>Dans la <i>bande principale</i> d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage</b> à savoir : la bande principale graphique, les secteurs d'implantation spécifique, les secteurs de volumétrie alternative, les secteurs de gabarit alternatif, et l'emprise alternative, l'<i>emprise au sol</i> des constructions n'est pas réglementée.</p> <p data-bbox="355 824 1289 880"><b>Dans la <i>bande secondaire</i></b>, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>20% maximum</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande.</p> <p data-bbox="355 913 491 936"><b>En zone UM :</b></p> <ul data-bbox="355 969 1374 1025" style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la construction est implantée en retrait de trois mètres en application des règles relatives à l'alignement, la bande principale est portée à une profondeur de 17 mètres.</li> </ul> <p data-bbox="355 1059 627 1081"><b>Dispositions particulières :</b></p> <ul data-bbox="355 1115 1374 1742" style="list-style-type: none"> <li>• Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 mètres, aucune emprise au sol n'est autorisée au-delà de la bande principale, cette règle ne s'appliquant pas pour la bande principale de 10 mètres repérée au document graphique.</li> <li>• Les annexes à destination de stationnement deux roues peuvent être implantées dans l'emprise non bâtie du terrain sous condition :             <ul data-bbox="451 1283 1289 1339" 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 rez-de-chaussée de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du rez-de-chaussée.</li> <li>• Au sein du périmètre de développement de l'artisanat et du commerce repéré sur le document graphique, l'emprise au sol des bâtiments à destination uniquement d'artisanat et commerce de détail doit être inférieure ou égale à 50% de la surface du terrain non-couverte par la bande principale.</li> <li>• Lorsque des emprises graphiques spécifiques d'implantation sont portées au document graphique, celles-ci se substituent aux règles issues du présent indice, et constituent alors les seules emprises au sol pouvant être construites sur les parcelles concernées.</li> </ul>

## 3. Fiche d'indices :

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

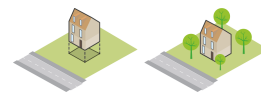


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
P	<div data-bbox="384 573 512 658" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="536 591 703 622"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul data-bbox="357 696 1378 781" style="list-style-type: none"> <li>• une part de <b>15% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>20% minimum</b> de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul> <p data-bbox="357 842 1378 898">Dans la <b>bande secondaire</b>, au <b>minimum 60%</b> de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doivent être traités en espace de <b>pleine terre</b>.</p> <p data-bbox="357 958 1378 1014"><b>Au sein du périmètre de développement de l'artisanat et du commerce repéré sur le document graphique :</b></p> <ul data-bbox="357 1043 1378 1184" style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces libres doivent représenter <b>au minimum 50 %</b> des espaces situés au-delà de la bande principale en cas de construction à destination d'activités uniquement ;</li> <li>• Les surfaces libres traitées en pleine terre doivent représenter <b>au minimum 70 %</b> de la superficie de l'espace non bâti.</li> </ul>

IV.

## 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 réglementée.

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 rez-de-chaussée de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du rez-de-chaussée.

Au sein du périmètre d'implantation spécifique représenté au document graphique, l'*emprise au sol* de la future construction pourra couvrir la totalité de l'*emprise* représentée, sous réserve de respecter les règles relatives à la nature en ville et sous réserve d'une destination réservée à du commerce sur la totalité du rez-de-chaussée de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du rez-de-chaussée.



#### Nature en ville :

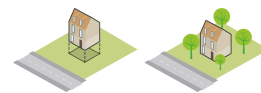
- Une part de **15% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de **pleine terre**.
- En plus de la règle ci-dessus, une part de **20% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en **coefficient de biotope**.

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

IV.

## 3. Fiche d'indices :

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

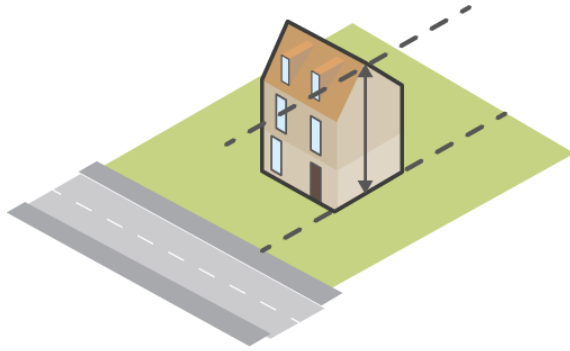


Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
R	<div data-bbox="379 566 507 656" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 600 906 633"><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p data-bbox="355 701 1380 757">Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 18 mètres (profondeur portée à 20 mètres dans la zone UA*), l'<b>emprise au sol</b> des constructions n'est pas règlementée.</p> <p data-bbox="355 790 622 813">Dans la <b>bande secondaire</b>,</p> <ul data-bbox="355 817 1380 902" style="list-style-type: none"> <li>• l'<b>emprise au sol</b> des constructions est limitée à <b>25% maximum</b> de la superficie du <b>terrain</b> située dans cette bande et <b>40% maximum</b> de la superficie du <b>terrain</b> située dans cette bande pour le cas où la construction n'est pas à destination de logement.</li> </ul> <div data-bbox="387 974 906 1008" data-label="Text"> <p>Sur la commune du Pré Saint-Gervais</p> </div> <div data-bbox="387 1012 1396 1149" data-label="Text"> <p>Dans la <b>bande secondaire</b>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'<b>emprise au sol</b> des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du <b>terrain</b> située dans cette bande.</li> </ul> </div> <div data-bbox="379 1261 507 1350" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="534 1283 707 1317"><b><u>Nature en ville :</u></b></p> <ul data-bbox="355 1406 1380 1491" style="list-style-type: none"> <li>• une part de <b>15% minimum</b> de la superficie du <b>terrain</b> doit être traitée en espace de <b>pleine terre</b>.</li> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de <b>20% minimum</b> de la superficie du <b>terrain</b> doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul> <p data-bbox="355 1552 1380 1637">Dans la <b>bande secondaire</b>, au <b>minimum 55%</b> de la superficie du <b>terrain</b> doivent être traités en espace de <b>pleine terre</b>. Ce seuil est ramené à <b>30% minimum</b> pour le cas où la construction n'est pas à destination de logement.</p> <div data-bbox="387 1713 906 1747" data-label="Text"> <p>Sur la commune du Pré Saint-Gervais</p> </div> <div data-bbox="387 1751 1396 1921" data-label="Text"> <p>Dans la <b>bande secondaire</b>, au minimum 20% de la superficie du <b>terrain</b> située dans cette bande doivent être traités en espace de <b>pleine terre</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du <b>terrain</b> doit être traitée en <b>coefficient de biotope</b>.</li> </ul> </div>

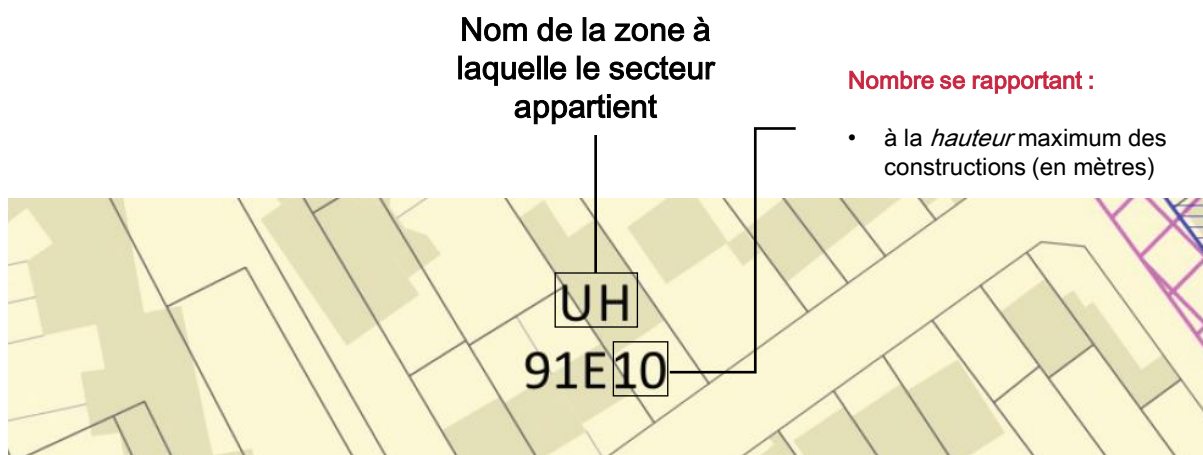
IV.



3. Fiche d'indices :



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 *terrain 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

la règle qui s'applique est la combinaison des dispositions les plus contraignantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services public à l'exception des *autres équipements recevant du public* sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

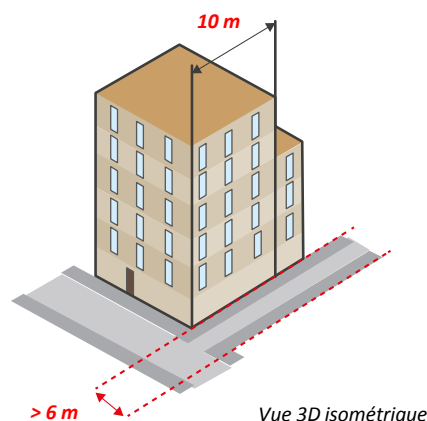
#### Dispositions spécifiques liées aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :

A l'intérieur des secteurs concernés par les OAP « Pont de Bondy », « Canal/Avenue Galliéni », « Gare de Bondy », « Faubourg -Fraternité – Coutures », « La Noue Malassis », « Îlot de l'Eglise », « Boissière », « La Croix de Chavaux » et « Morillon » les dispositions spécifiques suivantes sont applicables :

- Au-delà des règles de hauteur fixées par le règlement, des hauteurs supérieures sont admises afin de permettre la mise en œuvre des orientations prévues par les OAP.

#### Pour rappel :

- La *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif et/ou commercial pourront être relevés de **1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale.
- 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, sous réserve que celle-ci soit d'une largeur de 6 mètres minimum, sur un linéaire de 10 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.



Vue 3D isométrique

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



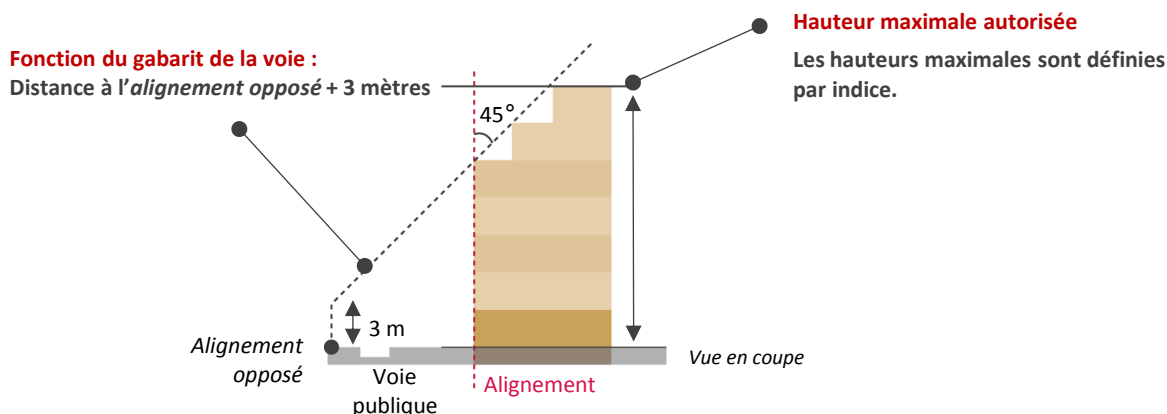
#### Dispositions transversales :

#### 1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :

Dispositions en zones UC et UM de Bagnole et Montreuil, en zones UC, UM et UR de Bobigny et en zones UC, UM, UR et UH de Romainville :

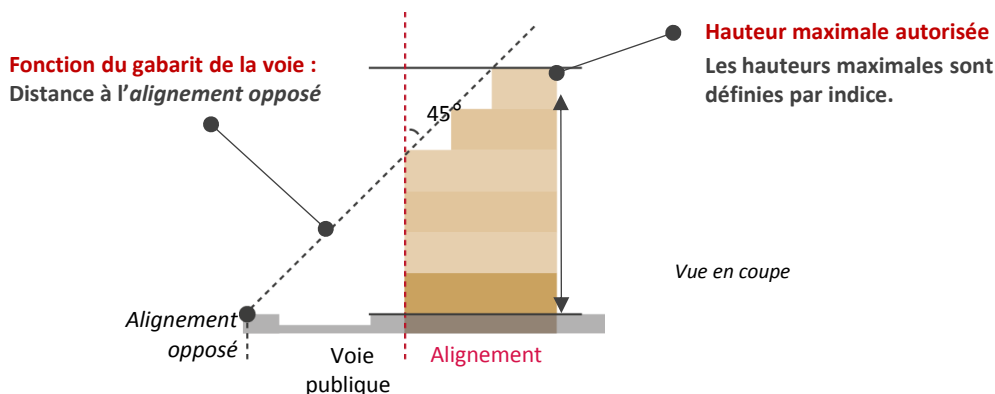
- La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'*alignement opposé*, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les sentes identifiées sur le document graphique.

Cette disposition ne s'applique pas sur Bagnole dans les secteurs concernés par une hauteur plafond situés en zone UM.



Dispositions en toutes zones de Bondy, en zones UC, UM et UR (hors ensembles urbains remarquables) des Lilas et en zones UC, UM, UR, UH, UE et UA de Noisy-le-Sec :

- 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



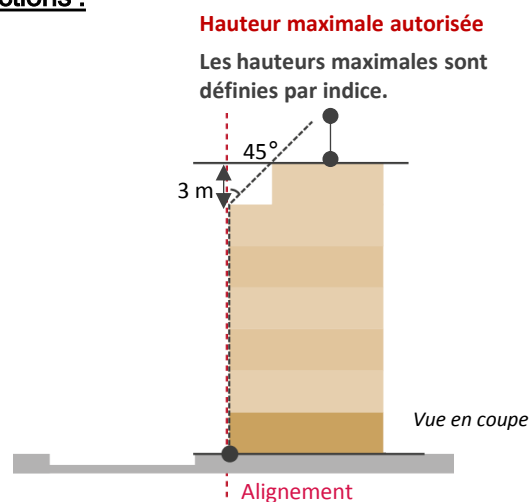
#### Dispositions transversales :

#### 1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :

##### Dispositions en zones UC et UM de Pantin et du Pré Saint-Gervais et en zone UM 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.



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

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

#### Sur la commune de Bagnolet

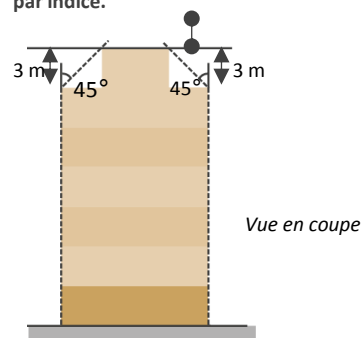
##### Disposition particulière en zones UC et UM :

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.



#### Sur la commune de Pantin

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

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise l'implantation des attiques et le nombre maximal de niveau.

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les hauteurs concernées qui s'appliquent à compter d'une côte de nivellement NGF, sans application d'une oblique de pente.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise l'implantation du nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales. Il précise que la hauteur se calcule en tout point de la construction à partir du terrain avant travaux.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



#### Dispositions transversales :

#### 1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :

##### Sur la commune des Lilas

##### En zones UC, UM ET UR :

La partie supérieure de la construction doit être composée d'une toiture à pente constituant des combles (aménageables ou non) ou d'une toiture terrasse en retrait. Quelques soient le ou les dispositifs retenus, la surface de plancher du dernier niveau ne doit pas représenter plus de 80% de la surface de plancher du niveau inférieur. Ces dispositions ne s'imposent que pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+3. Dans le cas d'un projet portant sur plusieurs bâtiments distincts, cette règle s'applique à chacun des bâtiments.

##### Sur la commune de Pantin

##### En zone UH :

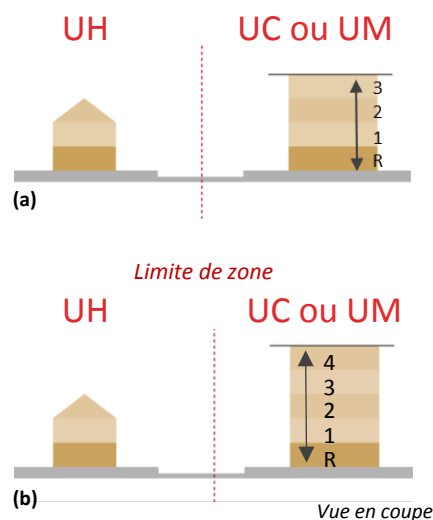
Les toitures devront être traitées soit en toiture terrasse, soit avec une toiture à pente avec une oblique maximale à 45°. Les toitures mansardées sont prosrites.

#### 2. Dispositions spécifiques concernant les hauteurs des constructions en limite de zone :

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 (a)**
- **16 mètres maximum** soit l'équivalent d'une construction R+4 pour les constructions à destination autre que l'*habitation* **(b)**



## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions

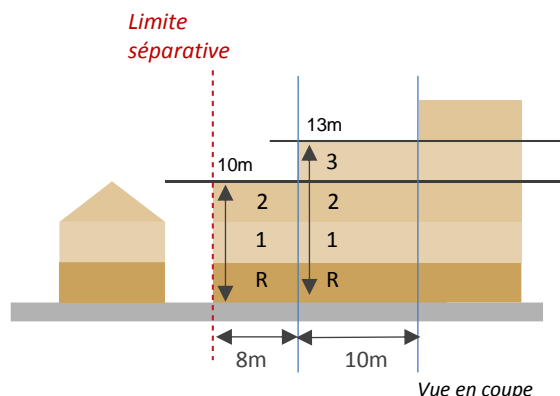


#### Dispositions transversales :

#### 2. Dispositions spécifiques concernant les hauteurs des constructions en limite de zone :

##### 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 de 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.

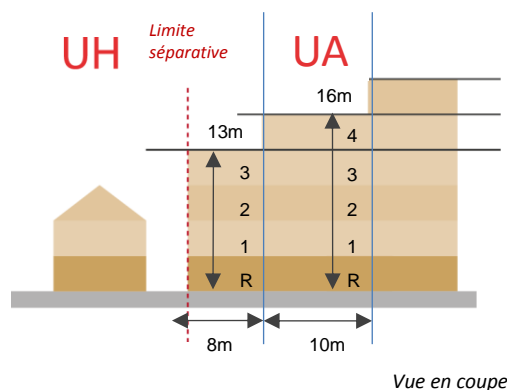


#### Sur la commune de Pantin

Dans cette hypothèse, les constructions devront par ailleurs intégrer un recul minimal de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative.

##### 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.



#### Sur la commune de Pantin

Dans cette hypothèse, les constructions devront par ailleurs intégrer un recul minimal de 3 m vis-à-vis de la limite séparative.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions

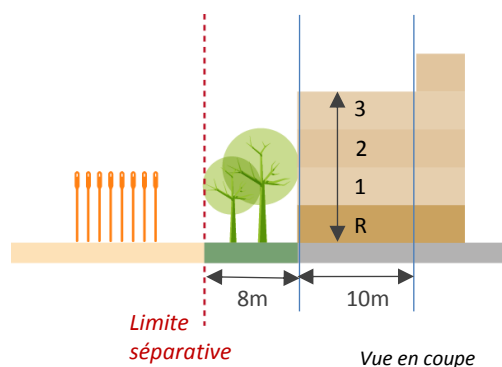


#### Dispositions transversales :

#### 2. Dispositions spécifiques concernant les hauteurs des constructions en limite de zone :

##### 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 comptés perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à **13 mètres maximum** soit l'équivalent d'une construction **R+3**.



#### Sur la commune de Montreuil

##### En zone UC :

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 13,5 mètres maximum**.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



#### Dispositions transversales :

#### 3. Dispositions spécifiques concernant les hauteurs des rez-de-chaussée :

##### Sur la commune de Bagnolet

La hauteur sous dalle des RDC à l'alignement doit être de **4 mètres au minimum** dans toutes les zones, sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des « ensembles bâtis et/ou urbains remarquables à préserver » au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, des bordures de sente, et des constructions à usage d'*habitation* comprenant un seul logement

##### Sur la commune des Lilas

###### Hors ensemble urbain remarquable :

Lorsque la construction comprend des locaux destinés à du commerce en rez-de-chaussée et/ou des équipements 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.

##### Sur la commune de Montreuil

###### En zone UC

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.

#### 4. Dispositions spécifiques concernant les hauteurs maximales autorisées :

##### 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**.

##### Sur la commune des Lilas

Une dérogation à la hauteur maximum 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...).



## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



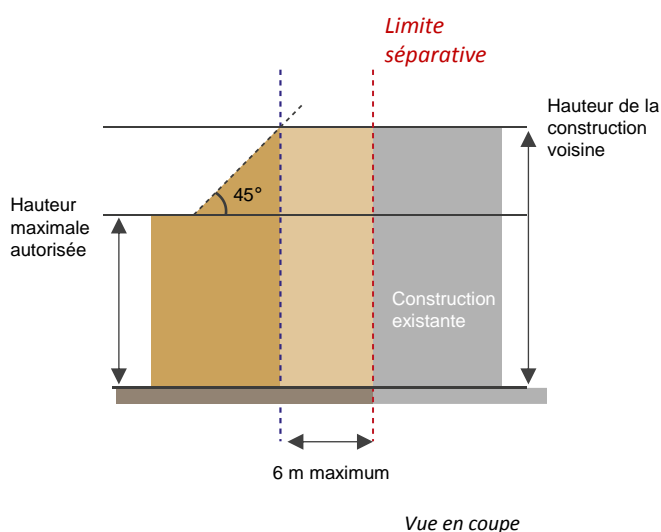
#### Dispositions transversales :

#### 5. Dispositions spécifiques dans le cas d'une construction jouxtant une construction de hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée :

Dispositions complémentaires en zones UC et UM sur les communes de Pantin, du Pré Saint-Gervais et en zones UC, UM, UR et UH (hors ensembles urbains remarquables) sur la commune des Lilas :

Lorsqu'il existe sur la *limite séparative* une *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), 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 dans la limite d'un niveau supplémentaire par rapport au nombre de niveaux autorisé par l'indice de zone ;
- 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.



## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



#### Sur la commune de Montreuil

##### En zone UC :

Pour les constructions atteignant une hauteur supérieure ou égale à 16 mètres dans les rues d'une largeur supérieure à 12 mètres, ou pour les constructions atteignant une hauteur (H) supérieure ou égale à  $H = L + 3$  dans les rues d'une largeur (L) inférieure ou égale à 12 mètres :

- Lorsque le linéaire de façade d'une construction est supérieure ou égal à 18 mètres et inférieur à 40 mètres, elles doivent intégrer, sur toute leur profondeur :

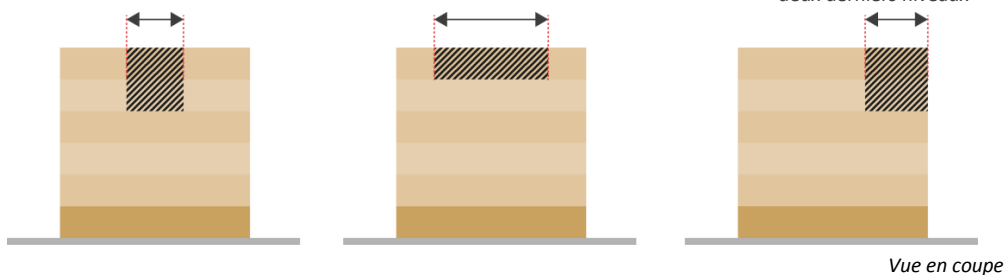
1 *césure* sur 2 niveaux sur 30 % du linéaire

ou

1 *césure* sur 1 niveau sur 60 % du linéaire

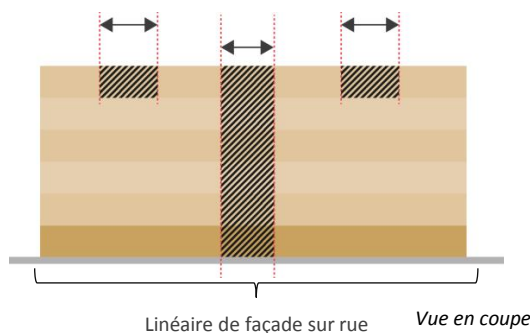
ou

1/3 de la surface de la façade sur rue doit être vide sur les deux derniers niveaux

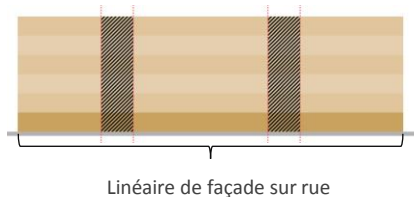


- Lorsque le linéaire de façade des constructions est  $\geq 40$  mètres et  $< 65$  mètres, il doit intégrer sur toute sa profondeur :

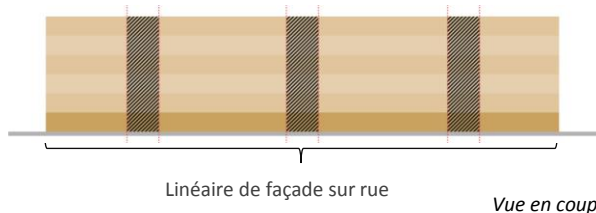
- 1 *césure* totale de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)
- Chaque construction ainsi créée devra également respecter la règle précédente.



- Lorsque le linéaire de façade 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 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.

# IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés
<i>Applicable au terrain</i>		
4	4	R
7	7 Disposition spécifique à Noisy-le-Sec inscrite dans l'indice	R+1
10	10 Disposition spécifique à Montreuil, Pantin, Romainville inscrite dans l'indice	R+2 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
13	13 Disposition spécifique à Montreuil, Romainville inscrite dans l'indice	R+3 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
16	16 Disposition spécifique à Montreuil inscrite dans l'indice	R+4
19	19	R+5
22	22	R+6
25	25 Disposition spécifique à Pantin inscrite dans l'indice	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
50	50	R+15
60	60	R+17
ex	Limitée à la hauteur des constructions existantes	--
nr	Non réglementée	Non réglementé

Ce tableau est une synthèse des dispositions présentes au sein des indices. La règle qui prévaut est celle rédigée dans l'indice.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



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 : 19	BP : R+7 BS : R+5
b2	BP : 19,5 BS : 13,5	BP : R+5 BS : R+3
b3	BP : 20 BS : 6	BP : R+5 BS : R+1
b4	BP : 3 BS : 7	BP : R BS : R+1
b5	BP : 16 BS : 13,5	BP : R+4 BS : R+3
b6	BP : 17,5 BS : 6	BP : R+4 BS : R+1
b7	BP : 16 BS : 9	BP : R+4 BS : R+2
b8	BP : 13 BS : 6	BP : R+3 BS : R+1

*Ce tableau est une synthèse des dispositions présentes au sein des indices. La règle qui prévaut est celle rédigée dans l'indice.*

## 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 <b>4 mètres maximum</b> ;</li> <li>Le nombre de niveaux est limité à <b>un rez-de-chaussée (R) maximum</b>.</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à <b>7 mètres maximum</b> ;</li> <li>Le nombre de niveaux est limité à <b>R+1 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Noisy-le-Sec</b></p> <p><b>Au sein du secteur Cité Merlan :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à <b>6 mètres maximum</b></li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à <b>10 mètres maximum</b> ;</li> <li>Le nombre de niveaux est limité à <b>R+2 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Montreuil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à <b>10,5 mètres maximum</b> ;</li> <li>Le nombre de niveaux est limité à <b>R+2 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Pantin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de toiture terrasse : la hauteur des constructions à sous-destination de logement est limitée à <b>6 mètres maximum</b> ;</li> <li>En cas de toiture à pente : la hauteur des constructions à sous-destination de logement est limitée à <b>6 mètres maximum à l'égout</b> et <b>10 mètres maximum au faitage</b>, avec une oblique de pente maximale imposée de <b>45°</b>.</li> <li>Les toitures mansardées sont proscrites.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Romainville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à <b>10 mètres maximum à l'égout</b> et à <b>12 mètres maximum en cas de combles</b> ;</li> <li>Le nombre de niveaux est limité à <b>R+2+ combles maximum</b>.</li> </ul>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



<i>Nom de l'indice</i>	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
<p><b>13</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>13 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+3 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Montreuil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>13,5 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+3 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Romainville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>13 mètres maximum à l'égout</b> et à <b>15 mètres maximum en cas de combles</b>.</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+3+ combles maximum</b></li> </ul>
<p><b>16</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>16 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+4 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Montreuil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>16,5 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+4 maximum</b>.</li> </ul>
<p><b>19</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>19 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+5 maximum</b>.</li> </ul>
<p><b>22</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>22 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+6 maximum</b>.</li> </ul>

IV.

## 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 <b>25 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+7 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Pantin</b></p> <p><b>Disposition particulière en zone UA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>24 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+7 maximum</b>.</li> </ul> <p>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 devant être inférieure ou égale à 18 mètres ;</li> <li>• une oblique de pente 1/1 (45°) limitée par une horizontale située à 6 mètres de la verticale</li> </ul>
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>28 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+8 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Sur la commune de Bobigny</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>30 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+7 maximum</b>.</li> </ul>
31	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>31 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+9 maximum</b>.</li> </ul>
34	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>34 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+10 maximum</b>.</li> </ul>
37	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>37 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+11 maximum</b>.</li> </ul>
50	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>50 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+15 maximum</b>.</li> </ul>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



<i>Nom De l'indice</i>	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
<b>60</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>60 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveau est limité à <b>R+17 maximum</b>.</li> </ul>
<b>ex</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à <b>la hauteur maximale des constructions existantes</b> au sein du secteur.</li> </ul>
<b>nr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions n'est <b>pas règlementée</b>.</li> </ul>

IV.



## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
b1	<p>Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 50 mètres comptée perpendiculairement à l'avenue Gallieni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>hauteur</b> des constructions est limitée à <b>25 mètres maximum</b></li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+7 maximum</b>.</li> </ul> <p>Dans la <b>bande secondaire</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>hauteur</b> des constructions est limitée à <b>19 mètres maximum</b></li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+5 maximum</b>.</li> </ul>
b2	<p>Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 20 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>hauteur</b> des constructions est limitée à <b>19,5 mètres maximum</b></li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+5 maximum</b>.</li> </ul> <p>Dans la <b>bande secondaire</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>hauteur</b> des constructions est limitée à <b>13,5 mètres maximum</b></li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+3 maximum</b>.</li> </ul>
b3	<p>Dans la <b>bande principale</b> d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>hauteur</b> des constructions est limitée à <b>20 mètres maximum</b></li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+5 maximum</b>.</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+3, 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>Ce retrait n'est pas obligatoire en UA*, ainsi que pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées en zone UC, à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port.</p> <p><b>Pour les autres façades :</b></p> <p>La hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.</p>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



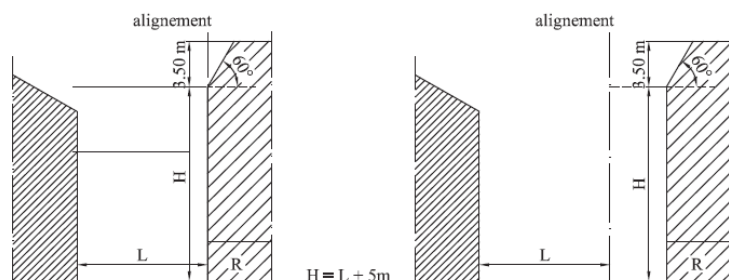
Nom  
De  
l'indice

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

**b3**

**Hauteur des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée (dans la limite de la hauteur maximale fixée ci-dessus) :**

Lorsque le rez-de-chaussée est à destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma ou d'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante :  $H = L + 5$  m, L étant la largeur de la voie. Lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'habitation, d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros ou de bureau, la hauteur maximale (H) est définie de la manière suivante :  $H = L + 3$  m, L étant la largeur de la voie.



Rez-de-chaussée occupé par R (commerces, Hébergement Hôtelier, Artisanat et industrie)

Retrait sur alignement

Le long des linéaires commercial à protéger 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.

**Hauteurs et gabarits enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain :**

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'éclairage premier de pièces principales.

**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 à partir d'un nombre de niveaux équivalent ou supérieur à R+3, 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.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
b3	<p>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.</p> <p><b>Dans la bande secondaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à R+1 maximum.</li> </ul> <p>Au sein du périmètre de développement de l'artisanat et du commerce repéré sur le document graphique, la hauteur de toute construction nouvelle à destination exclusive d'artisanat et commerce de détail ne peut excéder 8 mètres.</p> <p>Toutes les constructions implantées sur une parcelle mitoyenne de bâtiments dont la hauteur est supérieure ou égale à 28 mètres peuvent s'inscrire sous une hauteur maximale de 28 mètres à compter du terrain naturel, à la condition que ces constructions disposent d'une surface de plancher au moins affectée à 75 % à la sous-destination bureaux. Dans cette hypothèse, les dispositions relatives à la limitation de la hauteur dans la bande secondaire ne s'appliquent pas.</p> <p>En secteur UA*, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 18 mètres.</p>

IV.

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
b3	<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 (bâtiment remarquable) 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 bâtiment remarquable 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 sur lesquelles sont de préférence constituées des continuités commerciales.</li> </ul> <p>Pour le cas où le bâtiment remarquable dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par le présent indice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur à l'égout du bâtiment remarquable 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 bâtiment remarquable dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par le présent indice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie du bâtiment remarquable en reprenant la hauteur à l'égout du bâtiment remarquable, 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 bâtiment remarquable doit reprendre la volumétrie de la façade de ce bâtiment remarquable sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction mitoyenne au bâtiment remarquable est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égaux à 90°;</li> <li>• La hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le bâtiment remarquable est inférieure à la hauteur de ce bâtiment remarquable ;</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 bâtiment remarquable.</li> </ul> <p>Pour le cas où les deux mitoyens sont tous deux concernés par des bâtiments remarquables avec des volumétries de façade différentes :</p> <p>La façade de la construction doit reprendre la volumétrie la plus haute des deux bâtiments remarquables mitoyens.</p> <p>La disposition précédente ne s'applique pas dans le cas où la façade du bâtiment remarquable concernée par la mitoyenneté sur rue comporte des baies constituant ou non un éclaircissement premier.</p> <p>Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est mitoyenne d'un bâtiment remarquable, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le bâtiment remarquable mitoyen et la construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.</p>

## 3. Fiche d'indices :

### d. Hauteur des constructions



<i>Nom De l'indice</i>	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 bâtiment remarquable doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si le bâtiment remarquable dispose au plus de quatre niveaux (R+3), reprendre la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit, sans pouvoir la dépasser ;</li> <li>• si le bâtiment remarquable dispose de cinq niveaux ou plus (R+4 et plus), reprendre a minima 2/3 de la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit et au maximum reprendre la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit.</li> </ul>

IV.

## 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 une bande d'une profondeur de 2 mètres comptée depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à <b>3 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>un rez-de-chaussée maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Au-delà de la bande de 2 mètres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à <b>7 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+1 maximum</b>.</li> <li>• une hauteur supérieure à 7 mètres est autorisée, dans la limite de 9 mètres et d'un nombre de niveaux R+2 maximum, pour 40% de l'emprise au sol de la ou des constructions présentes sur le terrain (existantes ou faisant l'objet du projet). Une superficie de 55 m<sup>2</sup> est admise dans tous les cas.</li> </ul>
b5	<p><b>Dans la bande principale d'une profondeur de 20 mètres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à <b>16 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+4 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Dans la bande secondaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à <b>13,5 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+3 maximum</b>.</li> </ul>

IV.

## 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>Dans la bande principale d'une profondeur de 17 mètres (ou de 15 mètres en cas de construction implantée à l'alignement) ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la hauteur des constructions est limitée à <b>17,5 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+4 maximum</b>.</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 3,5 mètres de la verticale.</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+3, 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.</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 (dans la limite de la hauteur maximale fixée ci-dessus) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'<i>habitation</i>, de commerce de gros 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, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma ou d'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante : <math>H = L + 2</math> mètres, L étant la largeur de la voie.</li> <li>• Le long des linéaires commercial à protéger et lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'artisanat et de commerce de détail ou de restauration, hors espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du rez-de-chaussée, la hauteur H est définie de la manière suivante : <math>H = 15</math> mètres, à la condition que le rez-de-chaussée présente une hauteur minimale sous dalle de 3,6 mètres.</li> </ul> <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 comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une verticale de 16,5 mètres de haut à compter du terrain naturel ;</li> <li>• Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,5 mètres de la verticale.</li> </ul> <p>Les bâtiments implantés sur des parcelles présentant une largeur au droit de l'alignement inférieure ou égale à 12 mètres doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une verticale de 10 mètres de haut ;</li> <li>• Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 2,5 mètres de la verticale.</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>Dans la <i>bande secondaire</i> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la hauteur des constructions est limitée à <b>6 mètres maximum</b> ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à <b>R+1 maximum</b>.</li> </ul> <p><b>Hauteurs et gabarits enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain :</b></p> <p>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.</p> <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 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 bâtiment remarquable 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 sur lesquelles sont de préférence constituées des continuités commerciales.</li> </ul> <p>Pour le cas où le bâtiment remarquable dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par le présent indice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur à l'égout du bâtiment remarquable 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 bâtiment remarquable dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par le présent indice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie du bâtiment remarquable en reprenant la hauteur à l'égout du bâtiment remarquable, 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 bâtiment remarquable doit reprendre la volumétrie de la façade de ce bâtiment remarquable sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction mitoyenne au bâtiment remarquable est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égaux à 90°;</li> <li>• La hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le bâtiment remarquable est inférieure à la hauteur de ce bâtiment remarquable ;</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 bâtiment remarquable.</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>Pour le cas où les deux mitoyens sont tous deux concernés par des bâtiments remarquables avec des volumétries de façade différentes : La façade de la construction doit reprendre la volumétrie la plus haute des deux bâtiments remarquables mitoyens.</p> <p>Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est mitoyenne d'un bâtiment remarquable, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le bâtiment remarquable 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 18 mètres en zone UM et de 20 mètres en zone UA* ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à R+4 maximum.</li> </ul> <p>Dans la <b>bande secondaire</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum ;</li> <li>• Le nombre de niveaux 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 hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à R+3 maximum.</li> </ul> <p>Dans la <b>bande secondaire</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum ;</li> <li>• Le nombre de niveaux est limité à R+1 maximum.</li> </ul>

IV.

IV.

# V.

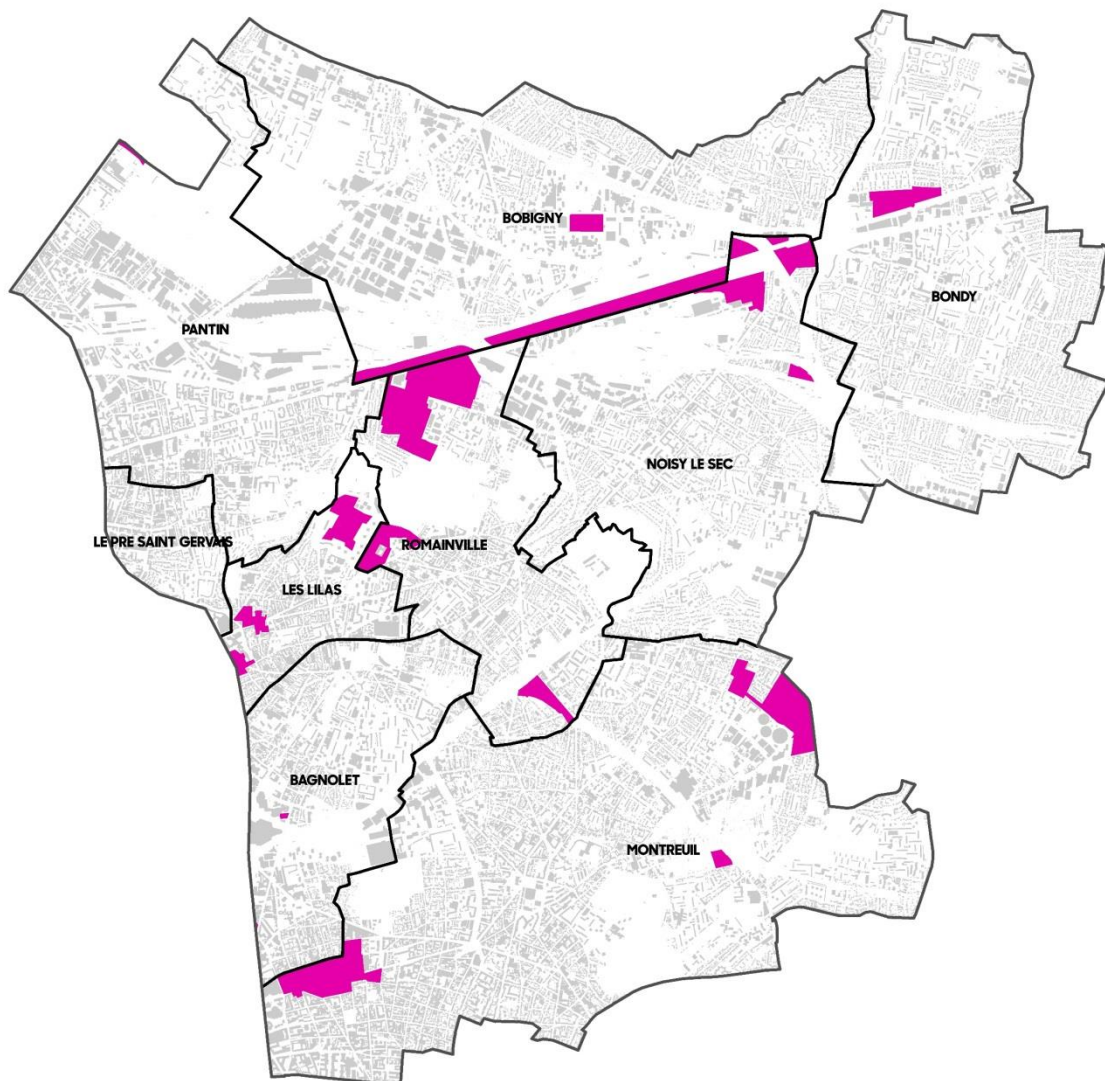
## Dispositions particulières applicables aux zones de projet



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



## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES



**Définition de la zone :** la zone UP encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent 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 édictées dans l'introduction et les chapitres I. à III. du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP.
- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## Communes

## Dénomination des zones UP

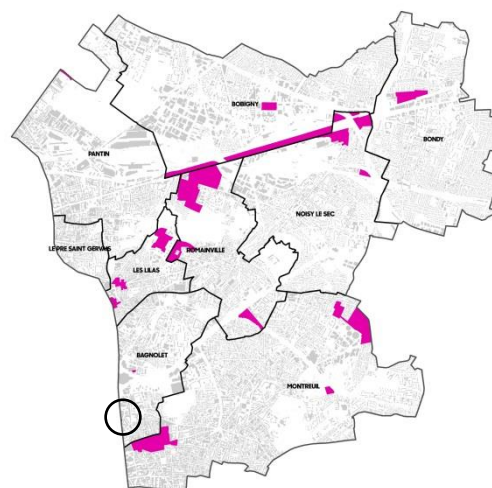
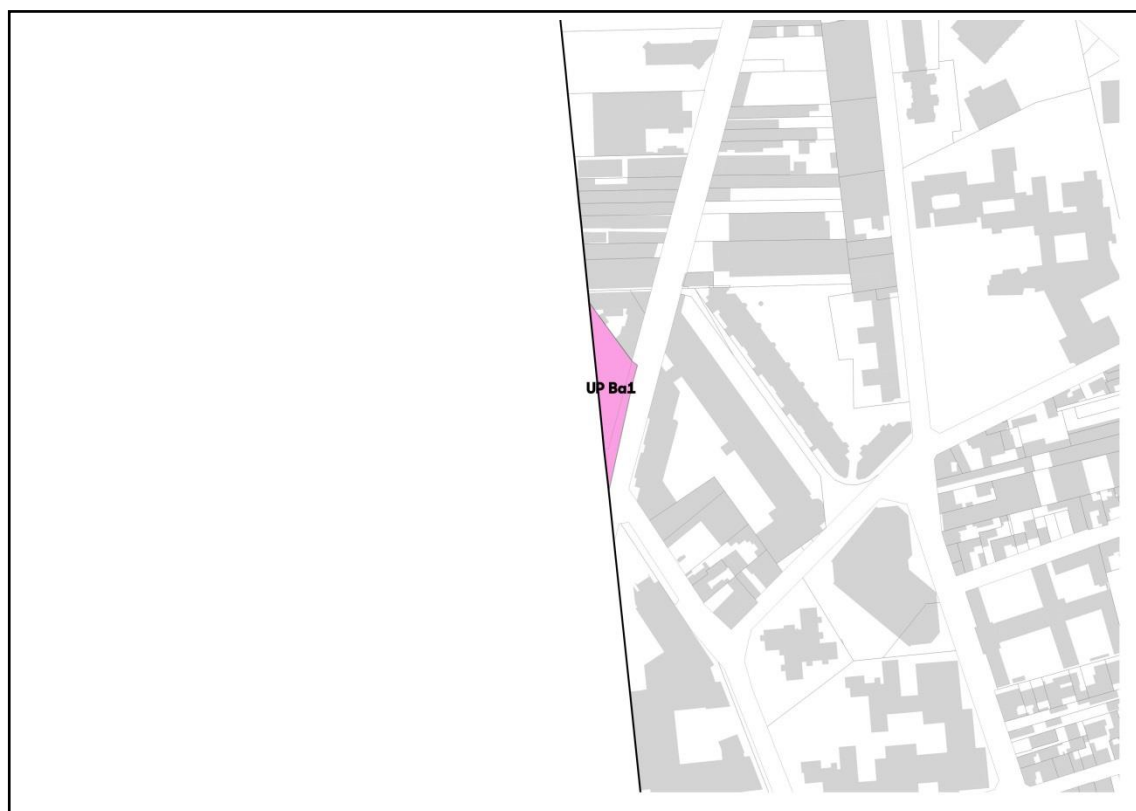
<b>Bagnole</b>	<b>UPBa1</b>	Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 1	p.261
	<b>UPBa2</b>	Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 2	p.265
<b>Bobigny</b>	<b>UPBb1a</b>	ZAC Écocité	p.269
	<b>UPBb1b</b>	ZAC Écocité	p.269
	<b>UPBb1c</b>	ZAC Écocité	p.269
	<b>UPBb1d</b>	ZAC Écocité	p.269
	<b>UPBb2</b>	Cœur de ville	p.277
<b>Bondy</b>	<b>UPBd1</b>	ZAC des Rives de l'Ourcq	p.285
<b>Les Lilas</b>	<b>UPLi1</b>	ZAC Centre-Ville	p.295
	<b>UPLi2</b>	Secteur de plan masse de l'ancienne Usine Gutermann	p.301
	<b>UPLi3</b>	Fort de Romainville aux Lilas	p.309
	<b>UPLi3a</b>	Fort de Romainville aux Lilas	p.309
	<b>UPLi3b</b>	Fort de Romainville aux Lilas	p.309
<b>Montreuil</b>	<b>UPMo1a</b>	Abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière	p.317
	<b>UPMo1b</b>	Abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière	p.317
	<b>UPMo2</b>	ZAC Boissière-Accacia	p.331
	<b>UPMo3</b>	ZAC Faubourg-Fraternité	p.337
<b>Noisy-le-Sec</b>	<b>UPNo1</b>	Triangle Est	p.347
	<b>UPNo2</b>	Sablère	p.351
	<b>UPNo3</b>	Port de Noisy	p.357
	<b>UPNo4</b>	Madeleine Ouest	p.361
	<b>UPNo5</b>	Madeleine Est	p.365
	<b>UPNo6</b>	Triangle Ouest	p.369
	<b>UPNo7</b>	Gare du Pont de Bondy (Ligne 15 Est) à Noisy-le-Sec	p.373
	<b>UPNo8</b>	Île du Petit Noisy	p.377
<b>Pantin</b>	<b>UPPa1</b>	ZAC Fort d'Aubervilliers	p.381
<b>Romainville</b>	<b>UPRo1a</b>	Quartier Gagarine	p.389
	<b>UPRo1b</b>	Quartier Gagarine	p.389
	<b>UPRo2</b>	Abords du futur T1	p.395
	<b>UPRo3a</b>	ZAC de l'Horloge	p.401
	<b>UPRo3b</b>	ZAC de l'Horloge	p.401
	<b>UPRo3c</b>	ZAC de l'Horloge	p.401
	<b>UPRo3d</b>	ZAC de l'Horloge	p.401
	<b>UPRo3e</b>	ZAC de l'Horloge	p.401
	<b>UPRo4</b>	Lot C1 ZAC de l'Horloge	p.409

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

### DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPBa1 : Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 1 à  
Bonnefontaine



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

Zone UPBa1 : Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 1 à Bagnelet

### 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	En zone UPBa 1		
Hébergement	En zone UPBa 1		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPBa 1		
Restauration	En zone UPBa 1		
Commerce de gros	En zone UPBa 1		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPBa 1		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPBa 1		
Cinéma	En zone UPBa 1		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		En zone UPBa 1	
Entrepôt		En zone UPBa 1	
Bureau	En zone UPBa 1		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPBa 1		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPBa 1		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPBa 1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPBa 1		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPBa 1		
Equipements sportifs	En zone UPBa 1		
Autres équipements recevant du public	En zone UPBa 1		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPBa 1		
Exploitation forestière	En zone UPBa 1		



Zone UPBa1 : Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 1 à  
Rezelet

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

Les constructions à édifier doivent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions peuvent être implantées sur une distance de **0 à 25 mètres** depuis l'alignement.

#### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'une ou des limites.

En cas d'implantation en retrait, les constructions peuvent être implantées sur une distance de **0 à 15 mètres** depuis les limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### e. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

#### f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **34 mètres maximum**.

#### g. Nature en ville

**Au moins 65 %** des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en *pleine terre*.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

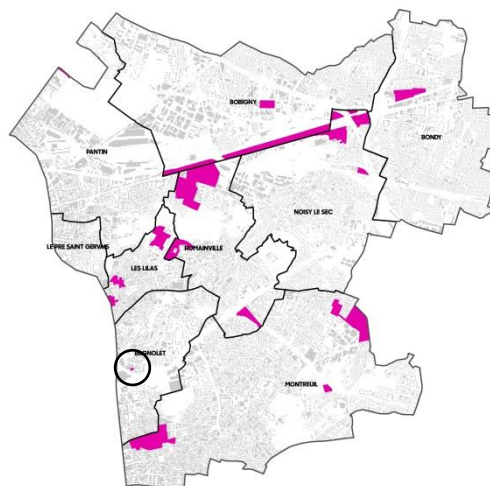
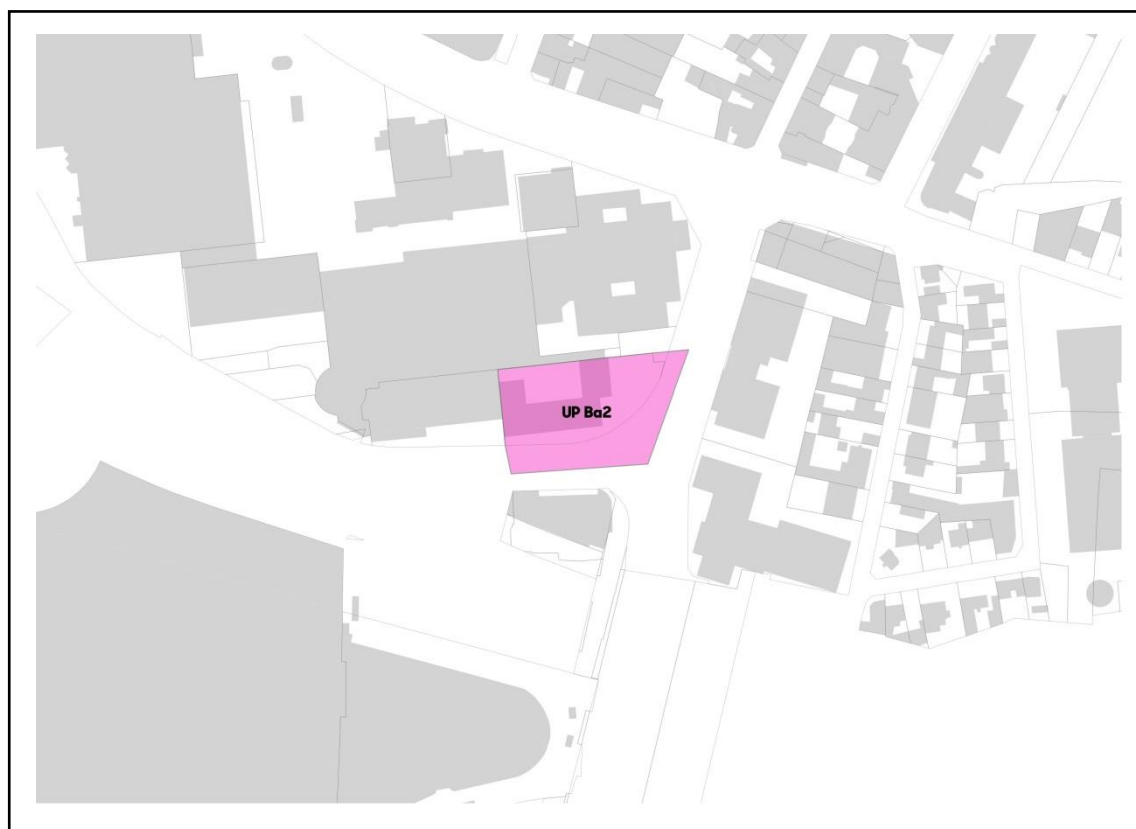
V.

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

### DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPBa2 : Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 2 à  
Regolet



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

Zone UPBa2 : Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 2 à Bagnelet

### 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	En zone UPBa 2		
Hébergement	En zone UPBa 2		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPBa 2		
Restauration	En zone UPBa 2		
Commerce de gros	En zone UPBa 2		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPBa 2		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPBa 2		
Cinéma	En zone UPBa 2		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		En zone UPBa 2	
Entrepôt		En zone UPBa 2	
Bureau	En zone UPBa 2		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPBa 2		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPBa 2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPBa 2		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPBa 2		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPBa 2		
Equipements sportifs	En zone UPBa 2		
Autres équipements recevant du public	En zone UPBa 2		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPBa 2		
Exploitation forestière	En zone UPBa 2		

Zone UPBa2 : Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 2 à  
Regolet

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale **au tiers de la hauteur** de la construction, **avec un minimum de 6 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, **avec un minimum de 6 mètres**.

#### e. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80 % maximum** de la superficie du terrain.

#### f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **32 mètres maximum**

#### g. Nature en ville

Une part de **10 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus de la règle ci-dessus, une part de **10 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

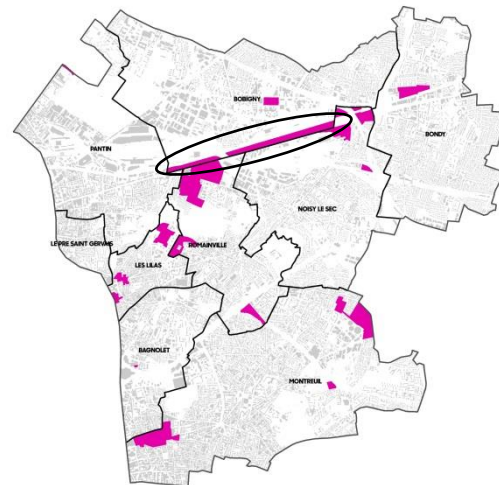
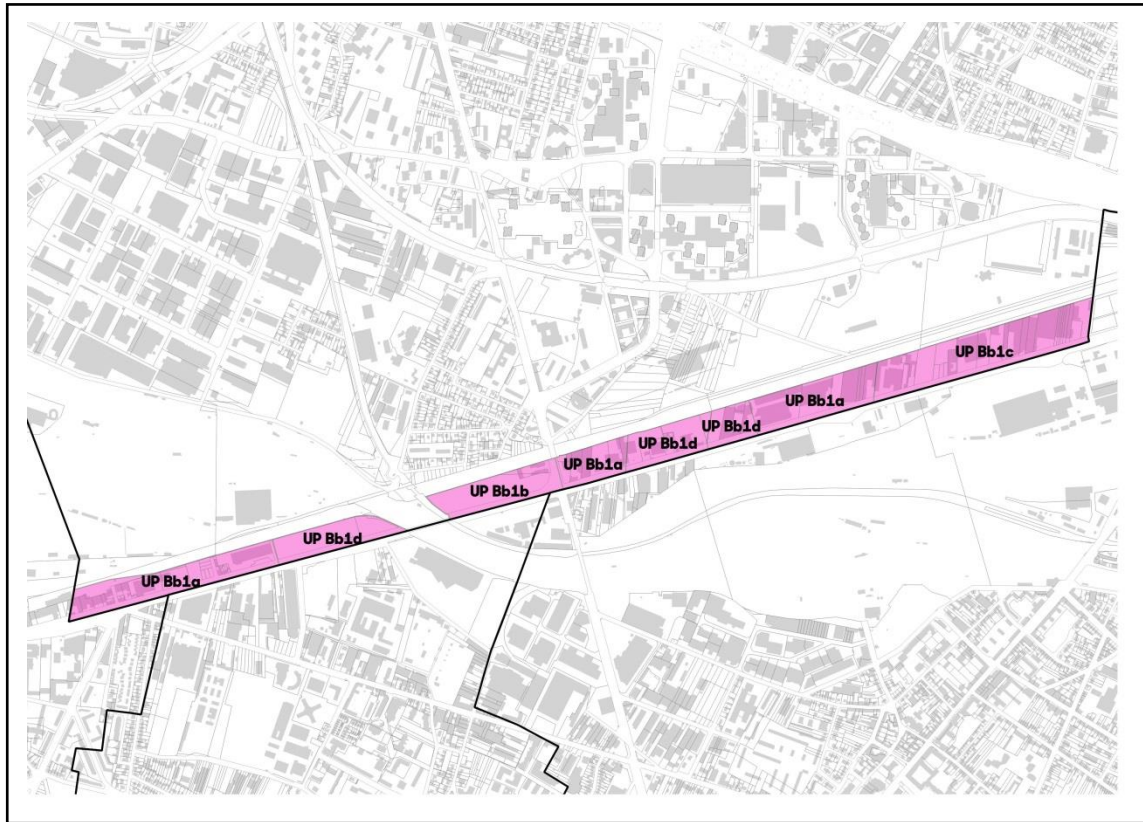
V.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPBb1 : ZAC Écocité à Bobigny



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPBb1 : ZAC Écocité à Bobigny

#### 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	En zone UPBb1		<b>Au sein du secteur UPBb1d</b> , dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement	En zone UPBb1		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail	Au sein des secteurs UPBb1a, UPBb1b et UPBb1d		<b>Au sein du secteur UPBb1c</b> , 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 du secteur UPBb1d		<b>Au sein des secteurs UPBb1a, UPBb1b, UPBb1c</b> , 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	Au sein des secteurs UPBb1a et UPBb1d	Au sein des secteurs UPBb1b et UPBb1c	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPBb1		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPBb1		
Cinéma	En zone UPBb1		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie	Au sein du secteur UPBb1d		<b>Au sein des secteurs UPBb1a, UPBb1b, UPBb1c</b> , seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) sont autorisées.
Entrepôt			<b>En zone UPBb1</b> , à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.
Bureau	En zone UPBb1		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPBb1		



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

### Dispositions réglementaires

#### Zone UPBb1 : ZAC Écocité à Bobigny

#### 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 zone UPBb1		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPBb1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPBb1		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPBb1		
Equipements sportifs	En zone UPBb1		
Autres équipements recevant du public	En zone UPBb1		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPBb1		
Exploitation forestière	En zone UPBb1		

V.

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

### Dispositions générales :

#### • Le long de la rue de Paris

- 60 % minimum du linéaire de façade des constructions nouvelles doivent être implantés à l'alignement en zone **UPBb1a, UPBb1b et UPBb1c**,
- en cas de retrait, la distance de retrait minimal est égale à 1,5 mètre. Si la construction est parallèle à la limite foncière et en cas d'implantation en biais, le retrait pourra varier entre 0 et 6 mètres. Toutefois, l'alignement devra être assuré par une clôture ;
- **en zone UPBb1d**, les constructions doivent être implantées à l'alignement
  - pour les lots dont les limites est/ouest donnent sur une limite publique, liant le canal à la rue de Paris, la réalisation de la percée à l'intérieur du lot n'est pas obligatoire ;
  - pour les lots en situation de mitoyenneté sur deux limites, une percée est obligatoire. La largeur de cette percée ne peut pas être inférieure à 6 mètres ;
  - sur la rue de Paris, pour les opérations mixtes, une percée "double hauteur" est obligatoire vers le cœur d'îlot.

#### • Le long des voies et emprises publiques créées en bordure du domaine public fluvial

- 60% maximum du linéaire de façade des constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement en zone **UPBb1a, UPBb1b et UPBb1c**.
- en cas de retrait, la distance de retrait minimal est égale à 1,5 mètre, Toutefois, l'alignement devra être assuré par une clôture ;
- **en zone UPBb1d**, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Pour les lots dont les limites est-ouest donnent sur une limite publique, liant le canal à la rue de Paris, la réalisation de la percée à l'intérieur du lot n'est pas obligatoire ;
  - pour les lots en situation de mitoyenneté sur deux limites, une percée est obligatoire. La largeur de cette percée ne pourra pas être inférieure à 6 mètres ;
  - sur la rue de Paris, pour les opérations une percée « double hauteur » est obligatoire vers le cœur d'îlot.

#### • Le long des voies débouchant sur la rue de Paris

- l'implantation de la construction peut se faire à l'alignement ou de biais vis-à-vis des limites foncières, en cas d'implantation en biais, le retrait peut varier de 0 à 6 mètres.

#### • 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 1,5 mètre dudit alignement. L'alignement doit alors être assuré par une clôture.

### Dispositions particulières :

Les saillies d'une profondeur supérieure à 0,6 mètre sont autorisées sur les voies et emprises publiques. Elles doivent être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,5 mètres 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 :

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins une baie éclairant chacune des pièces principales ne soit masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 60° compté à partir du plancher bas du R+2 au-dessus du plan horizontal, y compris entre deux volumes d'une même construction et en respectant une distance minimum de 10 mètres entre les constructions.

#### Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### e. Emprise au sol des constructions

##### Dispositions générales :

###### Sur les secteurs UPBb1a, UPBb1c 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 75% maximum de la superficie totale du *terrain*.

###### Sur secteur UPBb1b

- Il n'est pas fixé de règle.

##### Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### f. Hauteur des constructions

##### Dispositions générales :

La surélévation de parties de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) est limitée au point le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).

###### Sur les secteurs UPBb1a et UPBb1d

- La hauteur des constructions à destination d'*habitation* est limitée à 30 mètres, soit l'équivalent d'une construction R+9 et la hauteur peut être non réglementée sur 10% de la superficie du terrain.
- 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 UPBb1b

- Il n'est pas fixé de règle.

###### Sur le secteur UPBb1c

- 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+12.

##### Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 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.
- Il n'est pas fixé de règles **pour les équipements d'intérêts collectif et de services publics** hormis pour *les autres équipements recevant du public*.
- **Pour les constructions à destination d'habitation**, une part minimum de 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de *pleine terre*. En plus de cette règle, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *coefficient de biotope*.
- **Pour les constructions à dominante de commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**, une part minimum de 10% de la superficie du terrain doit être traitée en *coefficient de biotope* dont au moins 80% de surface de *pleine terre*.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

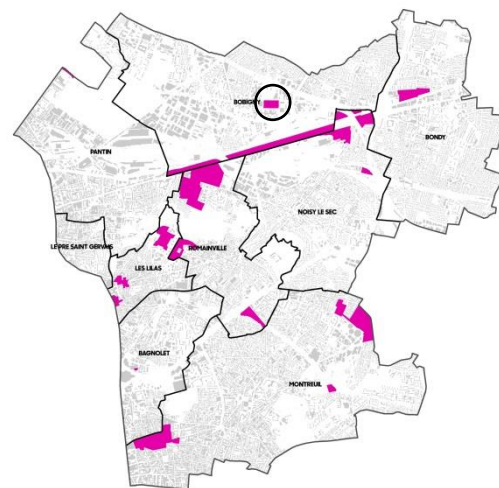
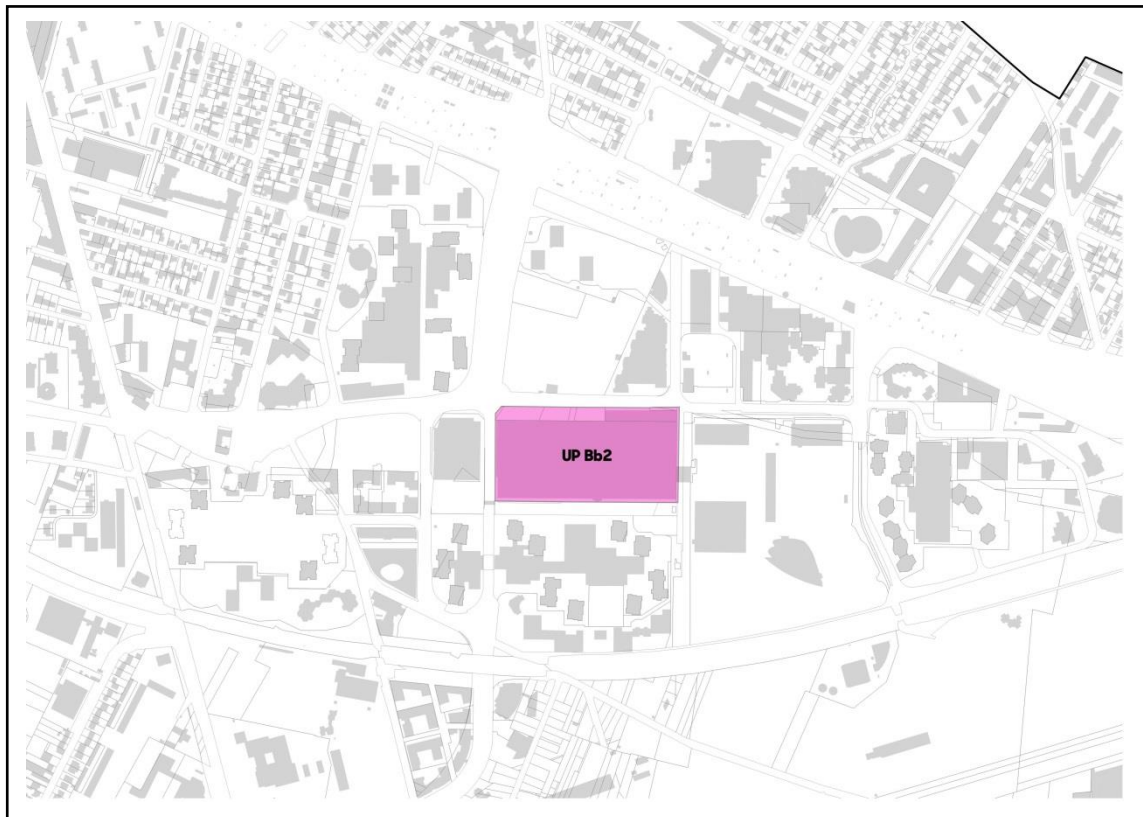
V.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPBb2 : Cœur de ville à Bobigny



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPBb2 : Cœur de ville à Bobigny

#### 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	En zone UPBb2		
Hébergement	En zone UPBb2		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPBb2		
Restauration	En zone UPBb2		
Commerce de gros	En zone UPBb2		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPBb2		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPBb2		
Cinéma	En zone UPBb2		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		En zone UPBb2	
Entrepôt			En zone UPBb2, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone
Bureau	En zone UPBb2		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPBb2		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPBb2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPBb2		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPBb2		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPBb2		
Equipements sportifs	En zone UPBb2		
Autres équipements recevant du public	En zone UPBb2		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPBb2		
Exploitation forestière	En zone UPBb2		



## 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 mètres 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 présent règlement (04/02/2020) 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 0,3 mètres 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.

### **Saillies**

Les saillies fixes sont autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,6 mètres, qu'elles ne sont pas constitutives de surface de plancher et qu'elles répondent aux dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,5 mètres par rapport à la voie.

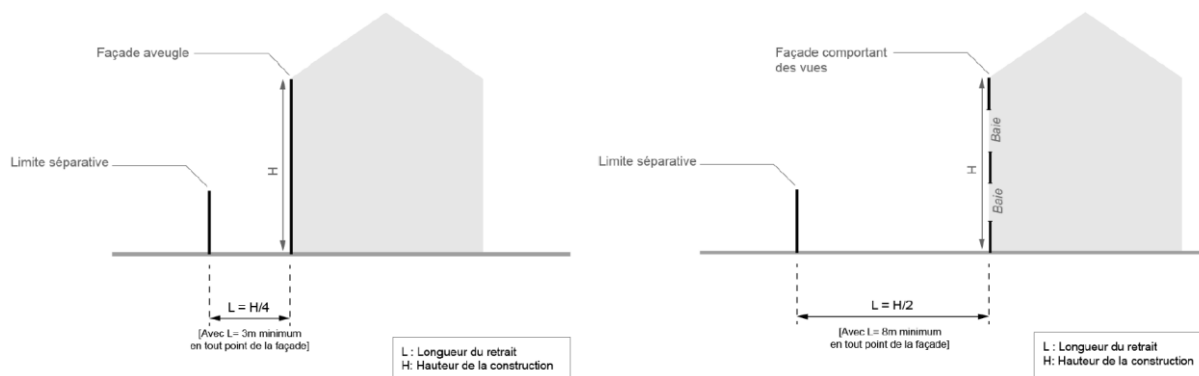
## c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 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 mètres en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3 mètres) ;
- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8 mètres en tout point de cette façade ( $H / 2 = L$  avec un minimum de 8 mètres).



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 mètres si celle-ci comporte des baies desservant des pièces de travail, et à une distance de 4 mètres 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 d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain soient respectées.

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.

### Dispositions particulières :

#### Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du présent règlement (04/02/2020) ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

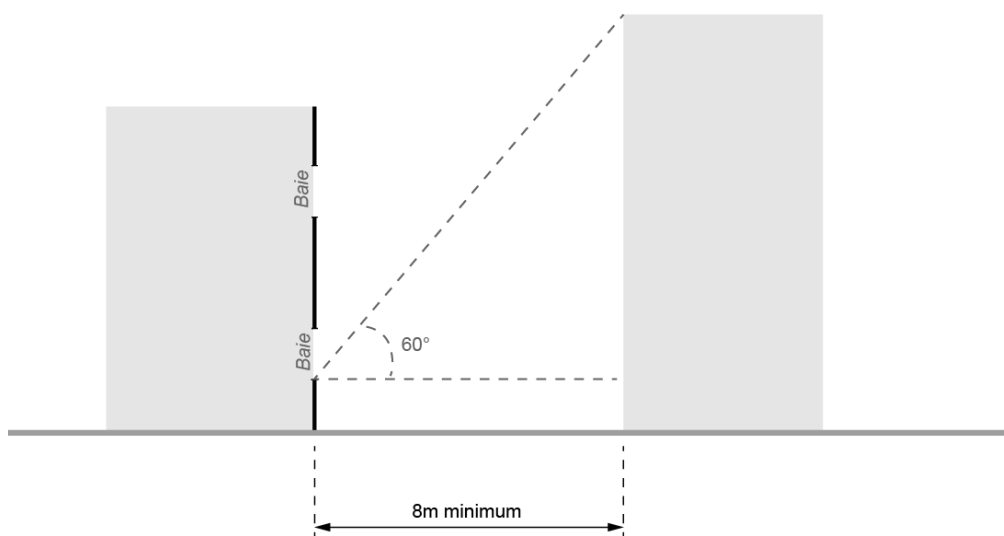
- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait est autorisée, 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 0,3 mètres de profondeur sur les constructions existantes.

### 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° 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.

### e. Emprise au sol des constructions

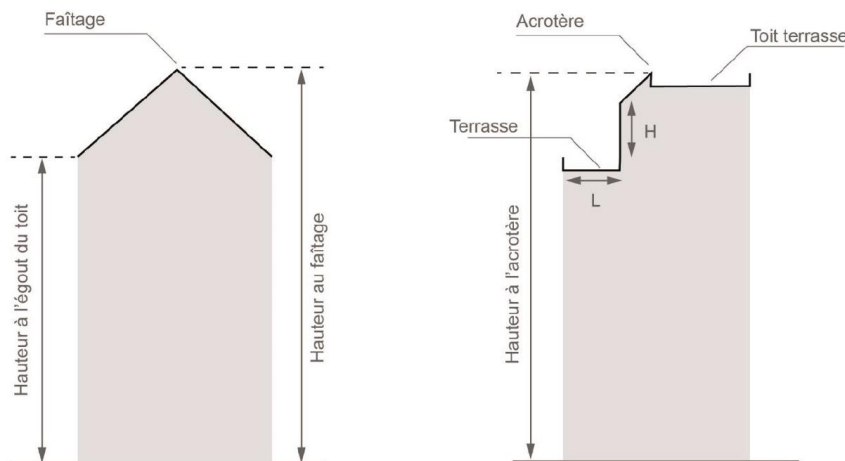
L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### f. Hauteur des constructions

##### Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à 43 mètres 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 mètres au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 16 niveaux composés ainsi : R+15.

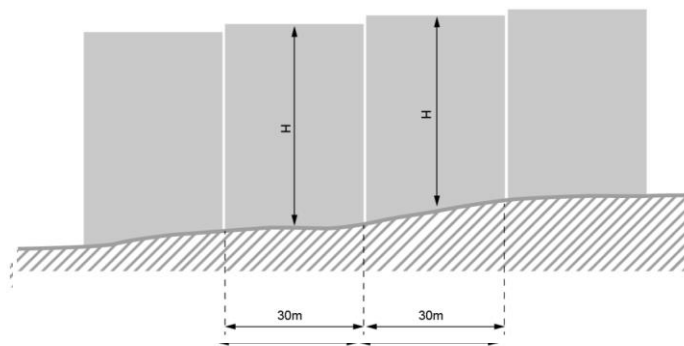


##### Dispositions particulières :

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 présent règlement (04/02/2020) 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.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

V.



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPBd1 : ZAC des Rives de l'Ourcq à Bondy

#### 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	En UPBd1		
Hébergement	En UPBd1		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			En UPBd1, à condition de ne pas générer de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et d'être compatible avec le voisinage des zones habitées
Restauration			En UPBd1, à condition de ne pas générer de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et d'être compatible avec le voisinage des zones habitées
Commerce de gros	En UPBd1		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En UPBd1		
Hébergement hôtelier et touristique	En UPBd1		
Cinéma	En UPBd1		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		En UPBd1	
Entrepôt		En UPBd1	
Bureau			En UPBd1, à condition 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	En UPBd1		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En UPBd1		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En UPBd1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En UPBd1		
Salles d'art et de spectacles	En UPBd1		
Equipements sportifs	En UPBd1		
Autres équipements recevant du public	En UPBd1		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole		En UPBd1	
Exploitation forestière		En UPBd1	



## 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...).

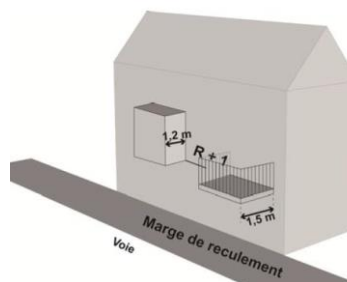
### Dispositions générales :

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 1,5 mètre.

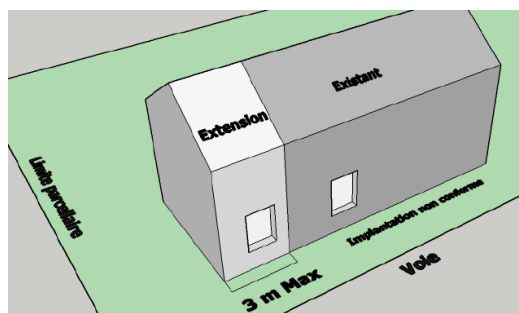
Les encorbellements ou éléments de constructions clos sont autorisés dans la marge de reculement à partir du premier étage avec une saillie au plus égale à 1,2 mètre.

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 mètre.

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 :**

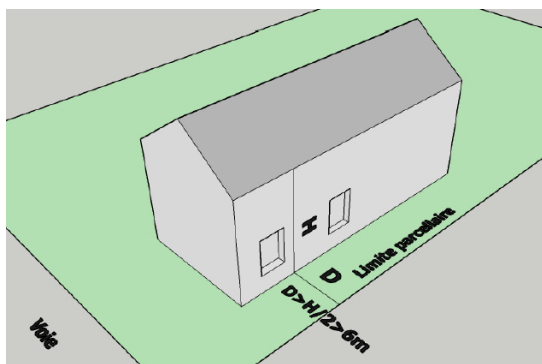
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces activités peuvent être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait.

## 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 0,8 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel et des escaliers d'accès sur une hauteur de 2 mètres maximum par rapport au terrain naturel et d'une emprise au sol d'au plus 2,5 m<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 3 mètres 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 mètres, 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

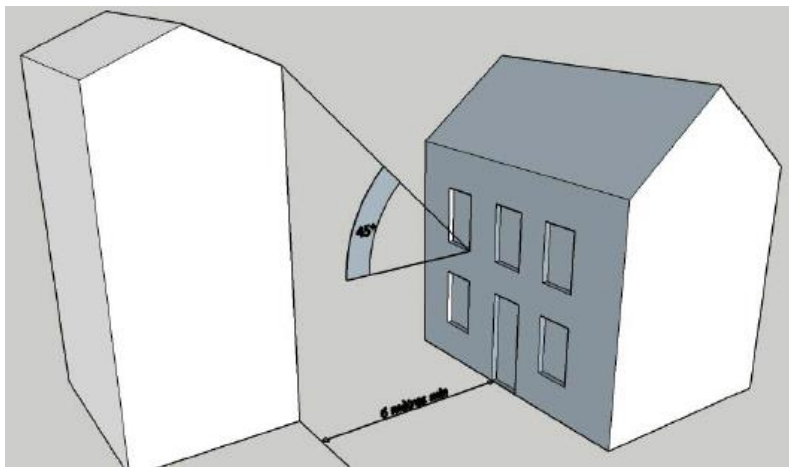
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces activités peuvent être implantés soit à l'alignement des limites séparatives, soit en retrait.

### 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 respecterait pas les règles du présent article, est admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

### e. Emprise au sol des constructions

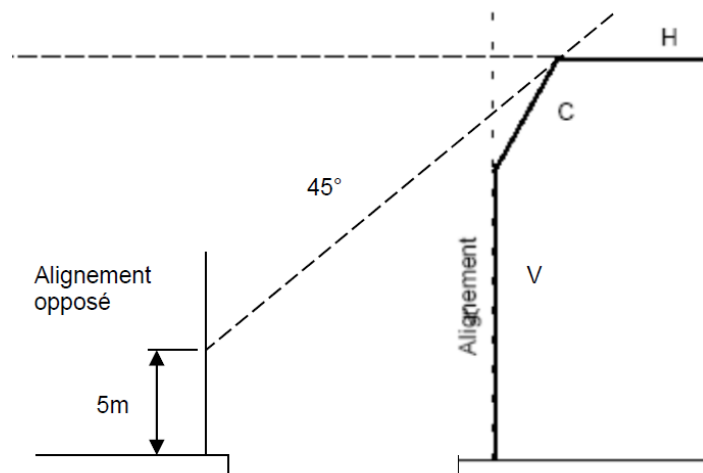
L'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie du terrain.

#### f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain projeté.

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.



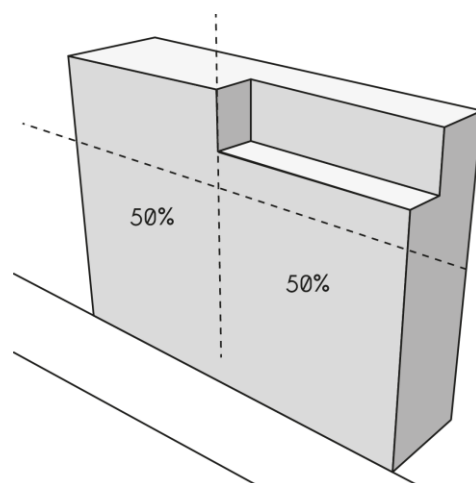
Seul un plafond général est fixé à 20 mètres.

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 50 % du linéaire de la façade sur rue.



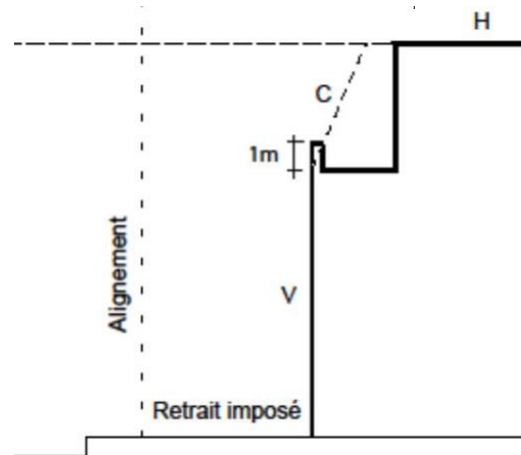
### f. Hauteur des constructions

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ou des constructions partiellement occupées par cette destination est uniquement limitée par un plafond de hauteur. Ce plafond est fixé à 21 mètres.

#### 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

Doit être réalisée 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 0.6 mètres. L'épaisseur mise en œuvre devra être adaptée au traitement de la palette végétale exigée :

- 0.6 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur maximale de 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de grand développement (hauteur maximale de 15 mètres 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 comptabilisées 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.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

V.

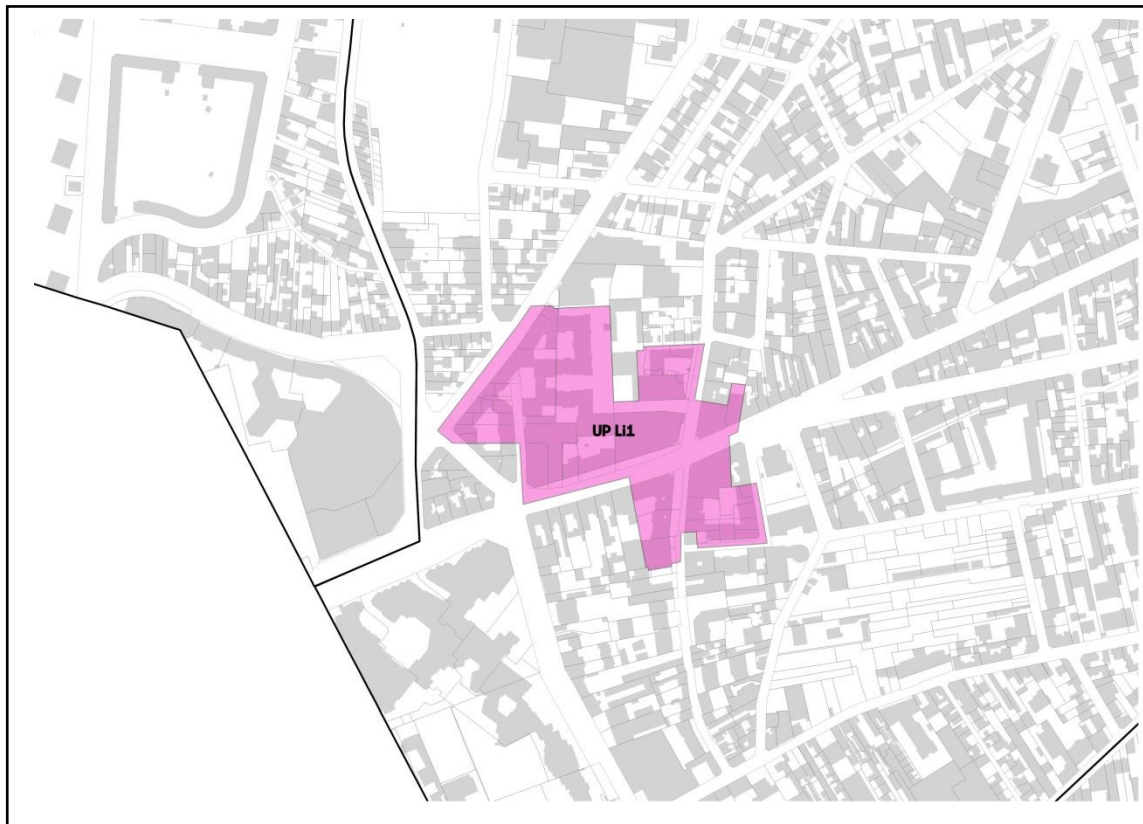


## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

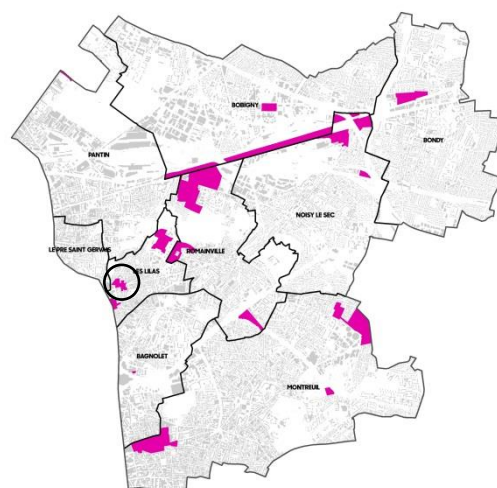
### DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPLi1 : ZAC Centre-Ville des Lilas



**Définition de la zone :** Cette zone correspond au périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-Ville. Cette opération est aujourd'hui en toute fin de réalisation. Les dispositions réglementaires permettent dans la continuité du plan d'aménagement de zone (PAZ) d'achever la réalisation de cette opération.



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPLi1 : ZAC Centre-Ville des Lilas

#### 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	En zone UPLi1		
Hébergement	En zone UPLi1		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			En zone UPLi1, à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
Restauration	En zone UPLi1		
Commerce de gros		En zone UPLi1	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPLi1		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPLi1		
Cinéma	En zone UPLi1		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			En zone UPLi1, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt			En zone UPLi1, à condition que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt
Bureau	En zone UPLi1		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPLi1		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPLi1		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPLi1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPLi1		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPLi1		
Equipements sportifs	En zone UPLi1		
Autres équipements recevant du public	En zone UPLi1		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPLi1		
Exploitation forestière	En zone UPLi1		

### Zone UPLi1 : ZAC Centre-Ville des Lilas

## 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*.

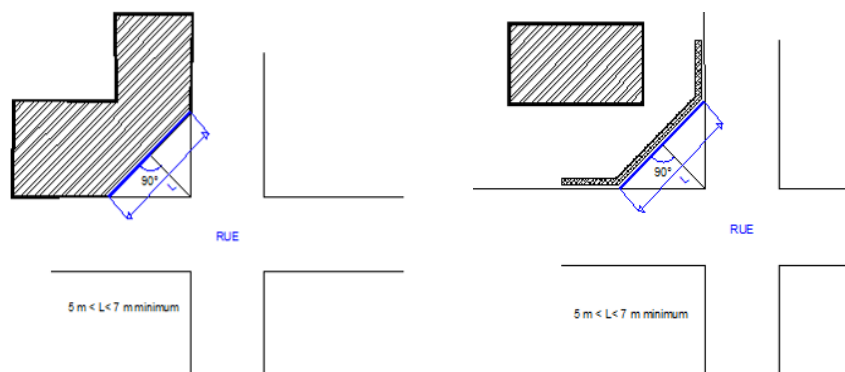
#### Le long des autres rues :

- 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 mètre ;
- Grands balcons et saillies de toitures : 0,8 mètre ;
- Auvents et marquises : 0,8 mètre, aucune partie de ces ouvrages ni leurs supports ne doit être à moins de 3 mètres 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 :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude diminuée de 9 mètres entre ces deux points ( $L = H - 9$ ), sans pouvoir être inférieure à 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.
- En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Sur l'emprise de la cour commune, les règles d'implantation entre constructions sur un même terrain se substituent aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

### e. Emprise au sol des constructions

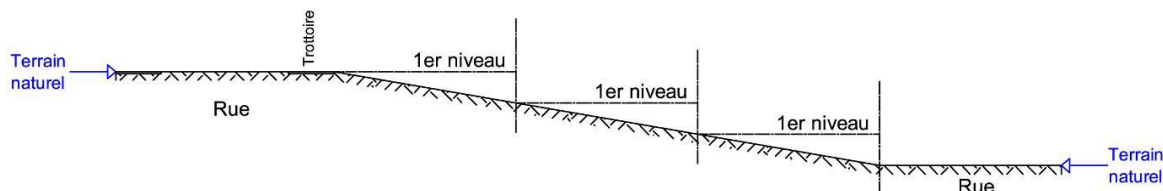
- Il n'est pas fixé de règle.

## 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 et commerce de détail, ou de la restauration, ou à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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.

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 terrain naturel 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.



Vue en coupe

### 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

V.



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

Zone UPLi2 : Secteur de plan masse de l'ancienne Usine Gutermann aux Lilas

### 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	En zone UPLi2		
Hébergement	En zone UPLi2		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>En zone UPLi2</b> , uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique. En dehors des linéaires où le commerce est autorisé à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à cette destination, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant cette destination, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.
Restauration			<b>En zone UPLi2</b> , à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à cette destination, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant cette destination, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.
Commerce de gros			<b>En zone UPLi2</b> , à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à cette destination, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant cette destination, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>En zone UPLi2</b> , uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPLi2		
Cinéma	En zone UPLi2		



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

### Dispositions réglementaires

Zone UPLi2 : Secteur de plan masse de l'ancienne Usine Gutermann aux Lilas

#### 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 secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie			En zone UPLi2, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Entrepôt			En zone UPLi2, à condition que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt.
Bureau	En zone UPLi2		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPLi2		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPLi2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPLi2		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPLi2		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPLi2		
Equipements sportifs	En zone UPLi2		
Autres équipements recevant du public	En zone UPLi2		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPLi2		
Exploitation forestière	En zone UPLi2		

## 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 mètre ;
  - Grands balcons et saillies de toitures : 0,8 mètre ;
  - Auvents et marquises : 0,8 mètre, aucune partie de ces ouvrages ni leurs supports ne doit être à moins de 3 mètres 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 :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L = H/2$ ), mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Sur l'emprise de la cour commune, les règles d'implantation entre constructions sur un même terrain se substituent aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

## 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*.

Ces règles de distance s'appliquent aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'*habitation* de plus de 1 logement y compris en cas de contiguïté des constructions.

### 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 mètres 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'implantation des constructions.

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

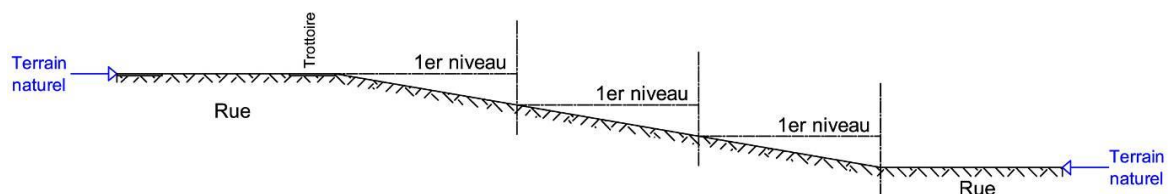
## f. Hauteur des constructions

### 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 et commerce de détail, ou de la restauration, ou à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle **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**.

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 terrain naturel 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.



Vue en coupe

### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la hauteur soit justifiée par des contraintes fonctionnelles et/ou pour créer un signal architectural et que l'intégration avec les constructions voisines soit traitée avec soin. Cette dérogation ne s'applique pas aux antennes relais.
- 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 :**

20% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en pleine terre ou en espaces végétalisés d'au moins 0,6 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

30% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent obligatoirement être en pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

- 10% de ces 30% pourront être compensés par une toiture terrasse végétalisée ou une dalle de parking avec un coefficient adapté :
  - Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) :  $1 \text{ m}^2 = 0,5 \text{ m}^2$  de pleine terre.  
Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,6 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
  - Toiture terrasse végétalisée :  $1 \text{ m}^2 = 0,2 \text{ m}^2$  de pleine terre.  
Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,2 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- 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, sa taille doit être adaptée aux caractéristiques du terrain. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètre de côté.
- Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Les arbres supprimés doivent être remplacés par des arbres plantés similaires (d'essences locales) en nombre équivalent.
- 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. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

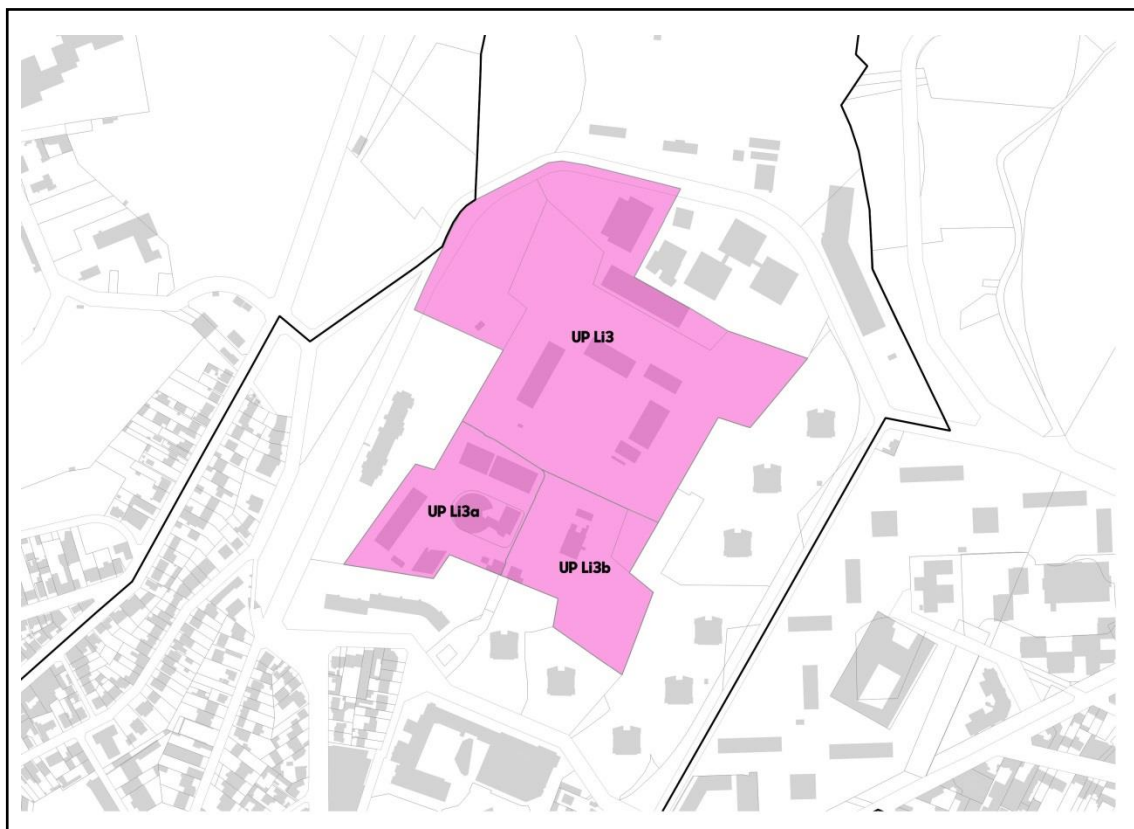
V.

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

### DE PROJET

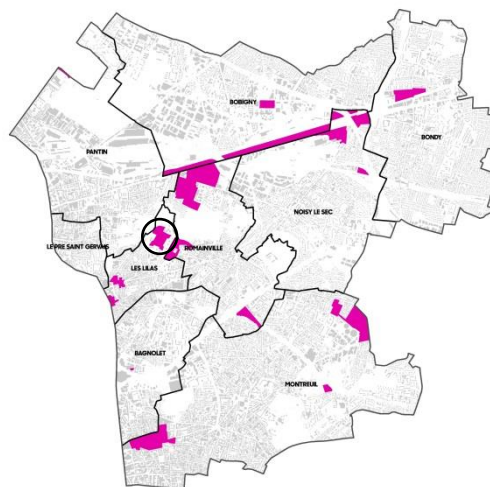
Fiche d'identité par zone

#### Zone UPLi3 : Fort de Romainville aux Lilas



**Définition de la zone :** Cette zone correspond principalement à l'emprise du Fort dit de Romainville aux Lilas, pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadre la reconversion de ce site militaire en écoquartier, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Le sous-secteur UPLi3a correspond au site historique de TDF.
- Le sous-secteur UPLi3b accueille un restaurant d'entreprise sur du foncier appartenant à TDF.



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPLi3 : Fort de Romainville aux Lilas

#### 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		En zone UPLi3b	<b>Au sein de la zone UPLi3 et du secteur UPLi3a</b> , dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Restauration		En zone UPLi3 et du secteur UPLi3a	<b>Au sein du secteur UPLi3b</b> , les extensions des bâtiments à destination de restaurant existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), 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.
Commerce de gros		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		En zone UPLi3 et UPLi3b	<b>Au sein du secteur UPLi3a</b> , à condition d'être directement liées aux activités existantes sur le site à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).
Hébergement hôtelier et touristique		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Cinéma		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPLi3 : Fort de Romainville aux Lilas

#### 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 secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Entrepôt		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Bureau		En zone UPLi3	<p><b>Au sein du secteur UPLi3a</b>, les extensions des bâtiments à destination de bureaux existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).</p> <p><b>Au sein du secteur UPLi3b</b>, les extensions des bâtiments à destination de bureaux existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), 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.</p>
Centre de congrès et d'exposition		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPLi3 : Fort de Romainville aux Lilas

#### 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 zone UPLi3 et secteur UPLi3a		<b>Au sein du secteur UPLi3b</b> , les extensions des bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), 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	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b		
Equipements sportifs	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b		
Autres équipements recevant du public	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPLi3 et secteur UPLi3a	Au sein de la zone UPLi3b	
Exploitation forestière	En zone UPLi3 et secteur UPLi3a	Au sein de la zone UPLi3b	

## 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 (04/02/2020) 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 implantée en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 5 mètres.

En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Sur l'emprise de la cour commune, les règles d'implantation entre constructions sur un même terrain se substituent aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

### 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 (04/02/2020) 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 UPLi3b, l'*emprise au sol* maximale est fixée par bâtiment, à une extension de 40 % maximum de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).

### Règles particulières :

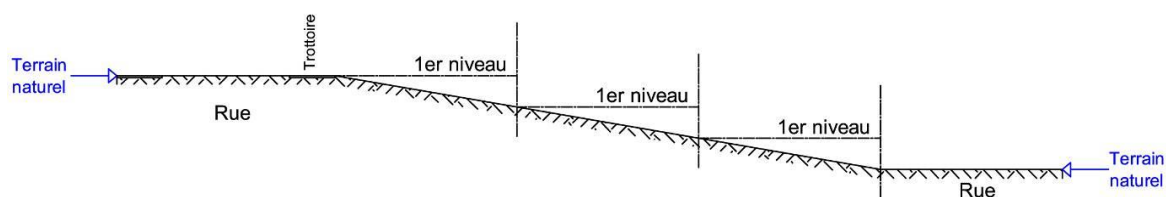
Au sein des secteurs UPLi3 et UPLi3a, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## f. Hauteur des constructions

### Règles générales :

- La hauteur maximale est fixée à la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) (hors Tour TDF).

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 terrain naturel 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.



Vue en coupe

### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 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 :**

20% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en pleine terre ou en espaces végétalisés d'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.

30% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent obligatoirement être en pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

- 10% de ces 30% pourront être compensés par une toiture terrasse végétalisée ou une dalle de parking avec un coefficient adapté :
  - Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) :  $1 \text{ m}^2 = 0,5 \text{ m}^2$  de pleine terre.  
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.
  - Toiture terrasse végétalisée :  $1 \text{ m}^2 = 0,2 \text{ m}^2$  de pleine terre.  
Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,20 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

#### Zone UPLi3 : Fort de Romainville aux Lilas

#### f. Hauteur des constructions

- 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, sa taille doit être adaptée aux caractéristiques du terrain. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.
- Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Les arbres supprimés doivent être remplacés par des arbres plantés similaires (d'essences locales) en nombre équivalent.
- 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. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

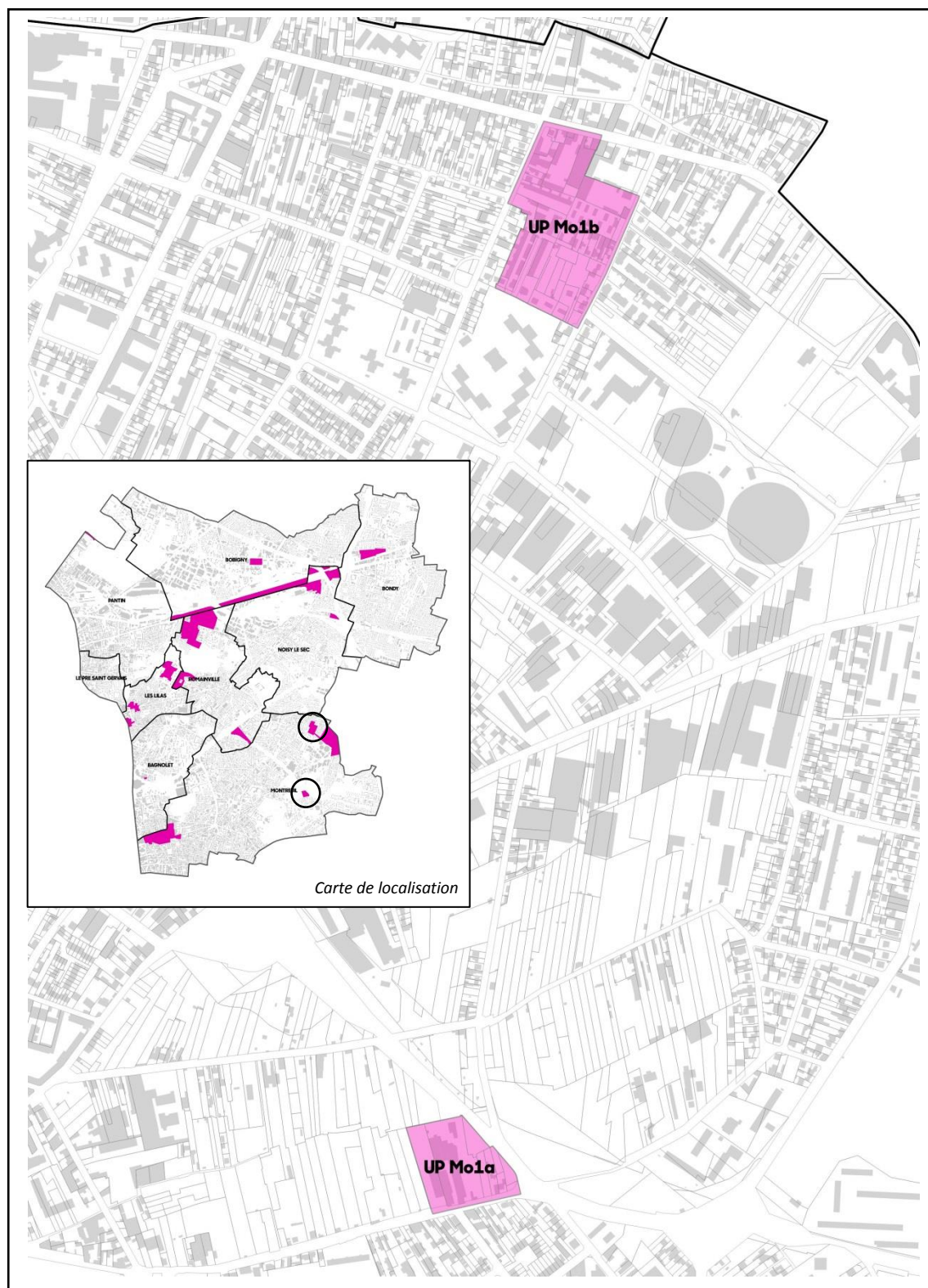
V.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPMo1 : abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière  
Montreuil



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

Zone UPMo1 : abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière  
Montreuil

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

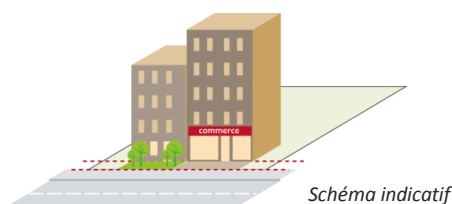
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement	En zone UPMo1		
Hébergement	En zone UPMo1		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPMo1		
Restauration	En zone UPMo1		
Commerce de gros	En zone UPMo1		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPMo1		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPMo1		
Cinéma	En zone UPMo1		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie	En zone UPMo1		
Entrepôt	En zone UPMo1		
Bureau	En zone UPMo1		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPMo1		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPMo1		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPMo1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPMo1		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPMo1		
Equipements sportifs	En zone UPMo1		
Autres équipements recevant du public	En zone UPMo1		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPMo1		
Exploitation forestière	En zone UPMo1		



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

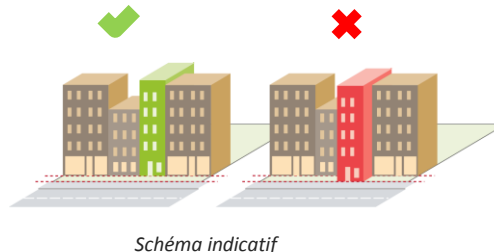
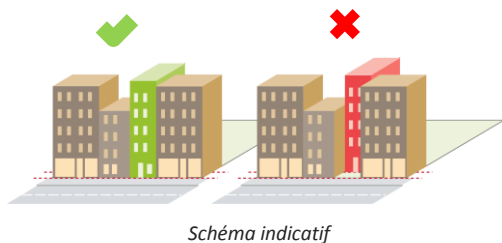
### Règle générale :

- 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*.



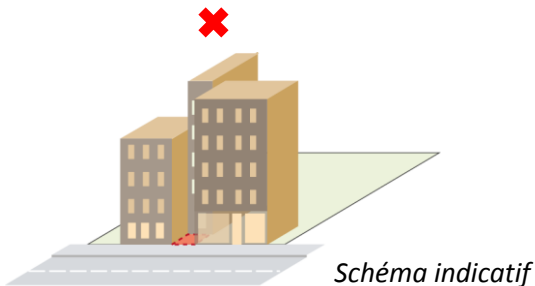
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en recul de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées sans homogénéité par rapport à la voie, toute nouvelle construction devra privilégier 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.

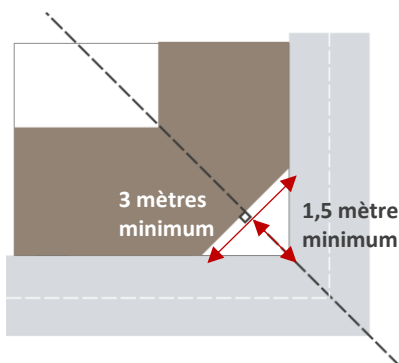
## b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 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 :

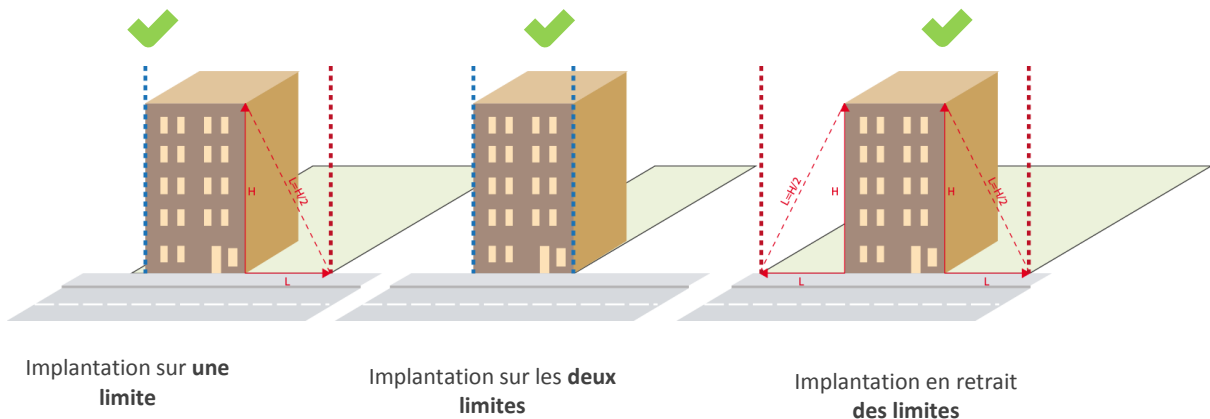


- Un retrait :
  - d'au moins 1,50 mètre, sur toute la *hauteur* de la *façade* concernée à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain,
  - **Perpendiculaire à la bissectrice** de l'angle formé par l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain.
- Une *façade* constituant 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)



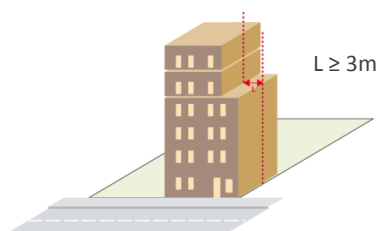
Implantation sur une limite

Implantation sur les deux limites

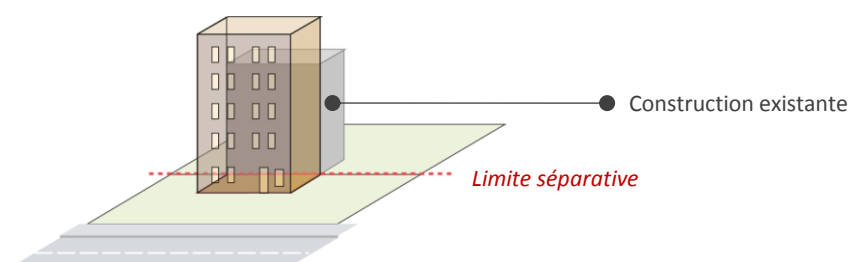
Implantation en retrait des limites

##### 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*.



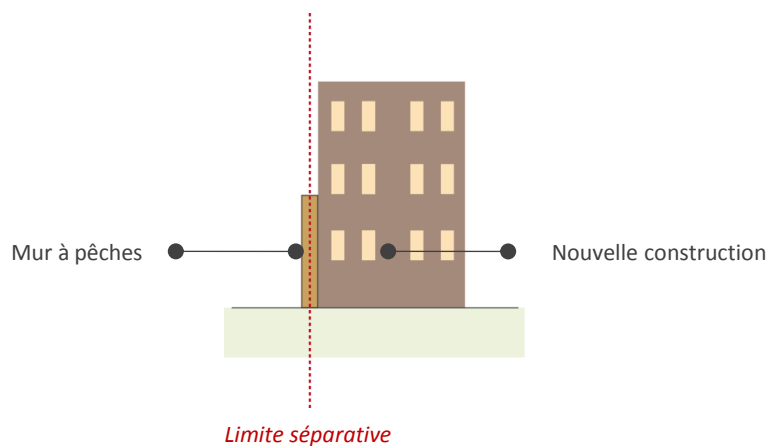
- En cas de présence d'un mur pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 9 mètres sur le terrain voisin implanté sur la *limite séparative*, l'adossement des nouvelles constructions sur le ou les pignons existants devra être privilégié, le cas échéant.



## 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 pêches 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 UPMo1a, il n'est pas fixé de règle de retrait.

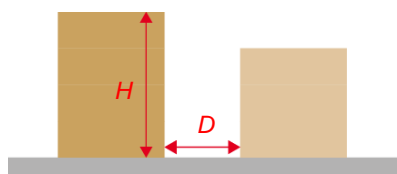
### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 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.

#### 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Dans le secteur UPMo1a, 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 UPMo1a:

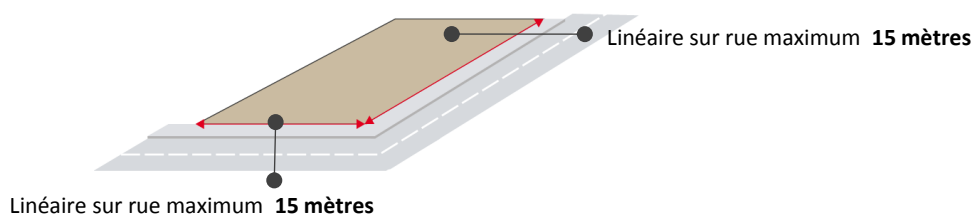
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% maximum de la superficie totale du terrain.

- Dans le secteur UPMo1b :

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 équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règle pour les terrains d'angle existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres et présentant une superficie inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

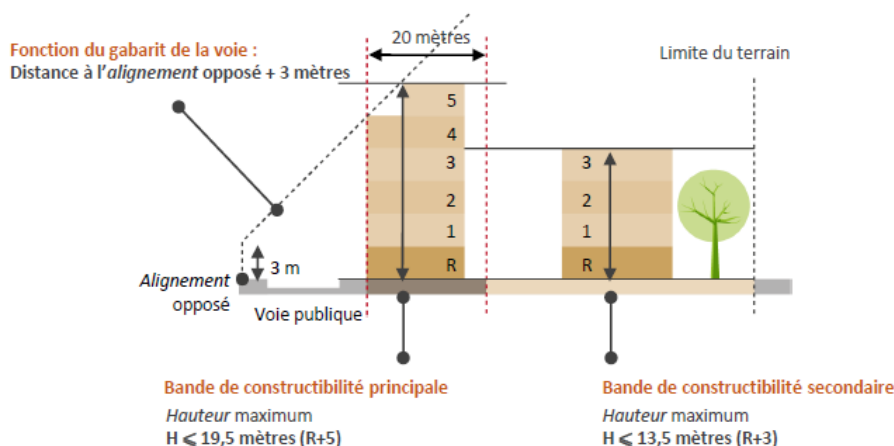


- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) **non conformes au règlement du présent PLUi sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.
- Il n'est pas fixé de règle pour les destinations de construction s'implantant au dessus des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 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 autorisé par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée.

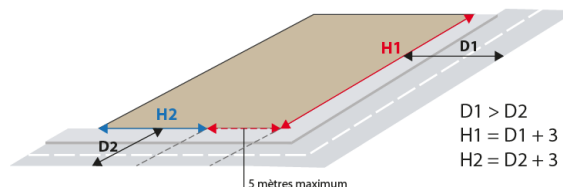
## f. Hauteur des constructions

### Règle générale :

- La hauteur des construction doit respecter les règles cumulatives suivantes :
  - La hauteur des construction 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 UPMo1a, sur l'ensemble du terrain :**

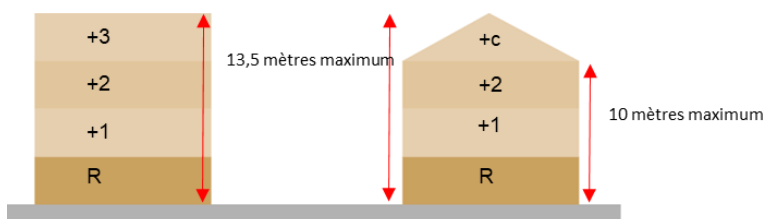
Pour les constructions à destination d'habitation :

- 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 :

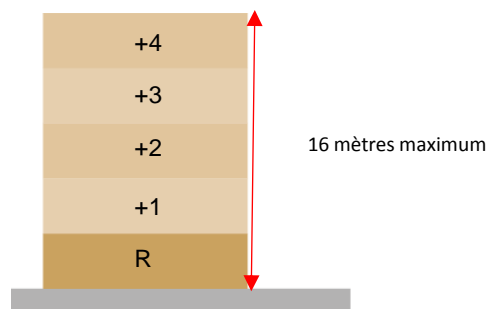
La hauteur des constructions est limitée à 13,5 mètres maximum au point le plus haut soit un équivalent d'une construction R+3.



## f. Hauteur des constructions

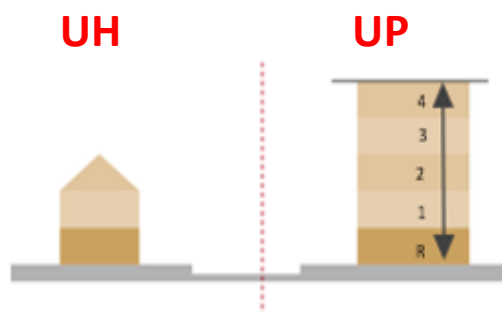
Pour les constructions à destination autre que l'habitation pour au moins 60 % de la Surface de Plancher :

- 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 UPMo1b, la hauteur des constructions est limitée à 16,5 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+4.



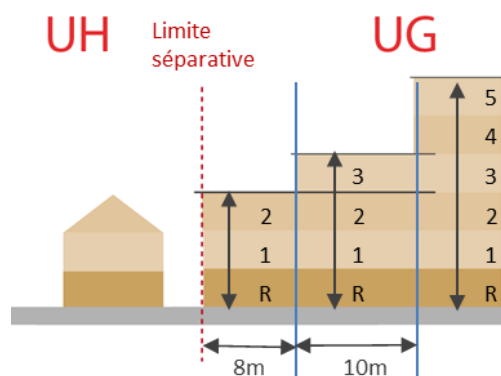
### Transition UPMo1a –UH : limite séparative

- 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 UPMo1a**, pour les constructions à destination autre que l'habitation :
  - Dans une bande d'une profondeur de 8 mètres comptés 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.



- Lorsque la limite avec la zone UH est constituée par une voie, cette disposition ne s'applique pas.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **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>.
  - Pour les constructions sur rue :

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 :

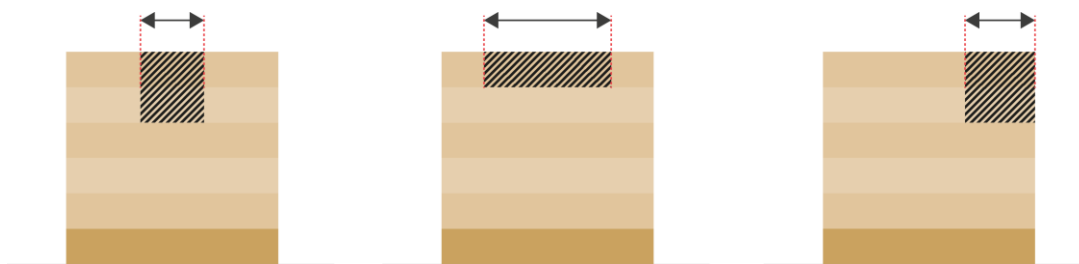
1 *césure* sur 2 niveaux sur 30 % du linéaire

ou

1 *césure* sur 1 niveau sur 60 % du linéaire

ou

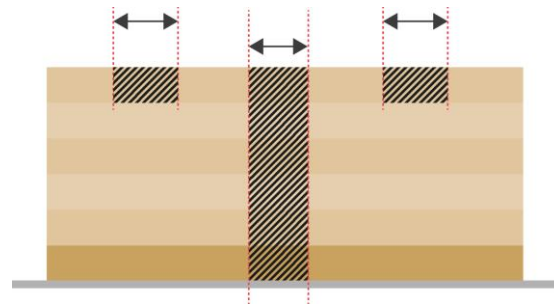
1/3 de la surface de la façade sur rue doit être vide sur les deux derniers niveaux



#### 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.

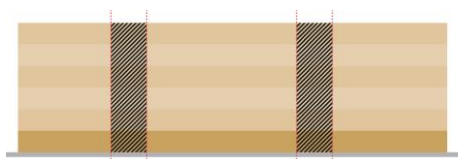


Linéaire de façade sur rue

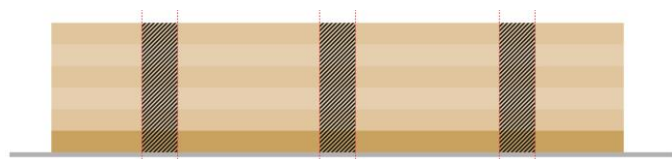
Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est  $\geq 65$  mètres et  $< 90$  mètres, il doit intégrer au moins 2 *césures* totales de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

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 UPMo1a :**

Une part de 20% minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en *pleine terre et végétalisée*.

- **Dans le secteur UPMo1b :**

Une part de 50% minimum des espaces libres de toutes constructions doit être traitée 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.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

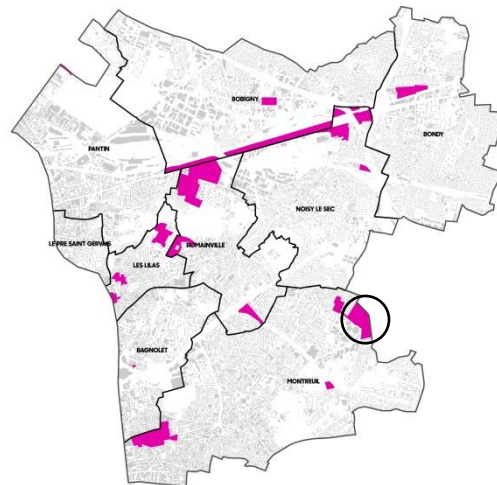
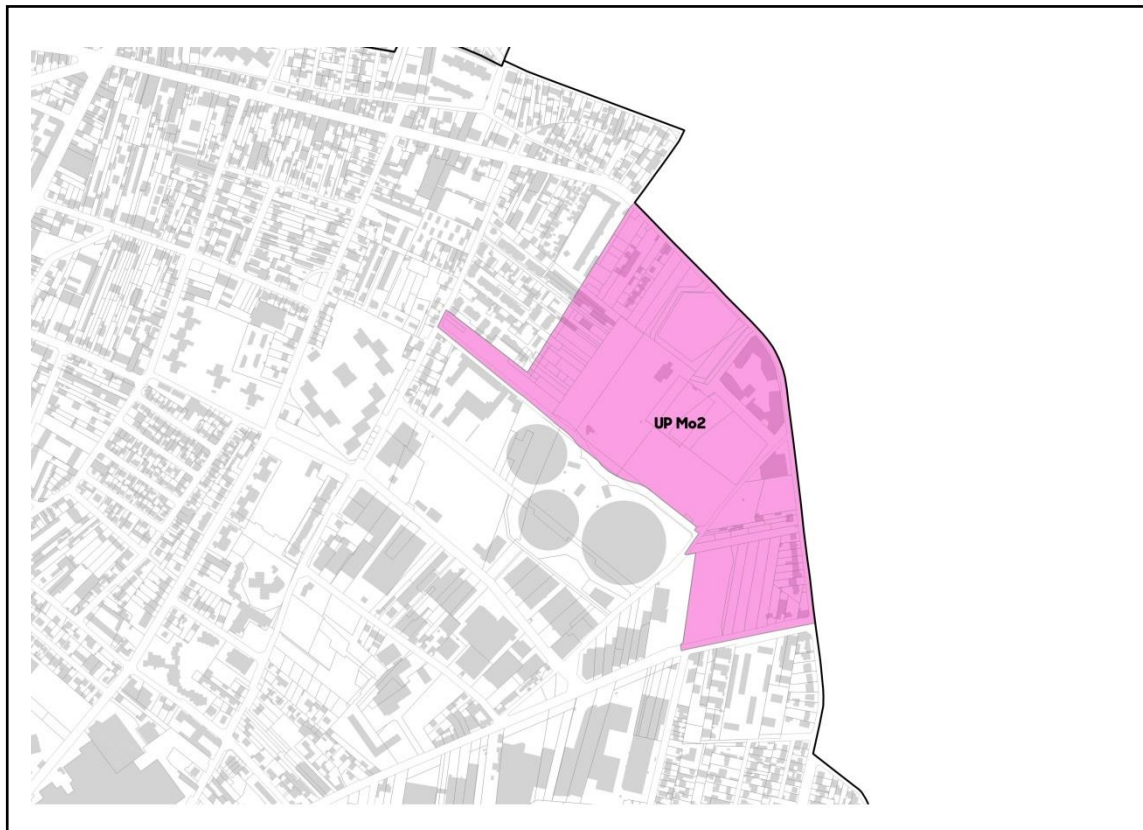
V.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPMo2 : ZAC Boissière-Accacia à Montreuil



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPMo2 : ZAC Boissière-Accacia à Montreuil

#### 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	En UPMo2		
Hébergement	En UPMo2		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail	En UPMo2		
Restauration	En UPMo2		
Commerce de gros	En UPMo2		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En UPMo2		
Hébergement hôtelier et touristique	En UPMo2		
Cinéma	En UPMo2		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie	En UPMo2		
Entrepôt	En UPMo2		
Bureau	En UPMo2		
Centre de congrès et d'exposition	En UPMo2		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En UPMo2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En UPMo2		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En UPMo2		
Salles d'art et de spectacles	En UPMo2		
Equipements sportifs	En UPMo2		
Autres équipements recevant du public	En UPMo2		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En UPMo2		
Exploitation forestière	En UPMo2		

### 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.

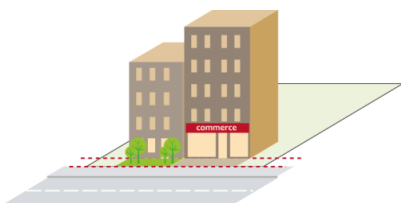


Schéma indicatif

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

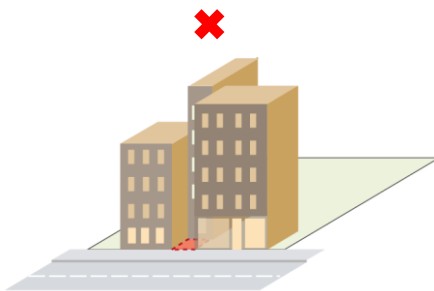


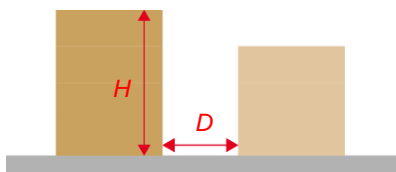
Schéma indicatif

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 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*

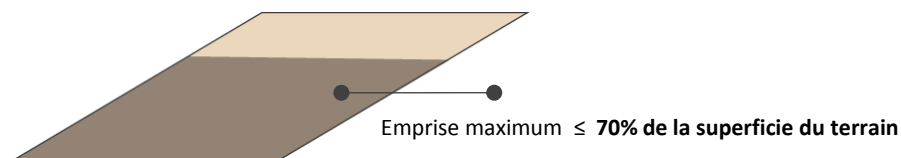
#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 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*



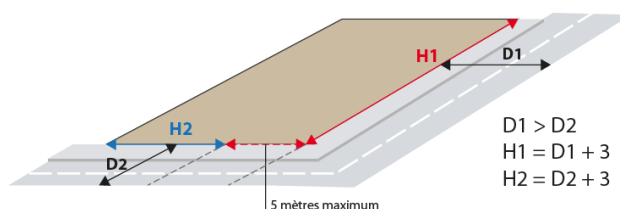
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) **non conformes au règlement du présent PLUi sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.



## f. Hauteur des constructions

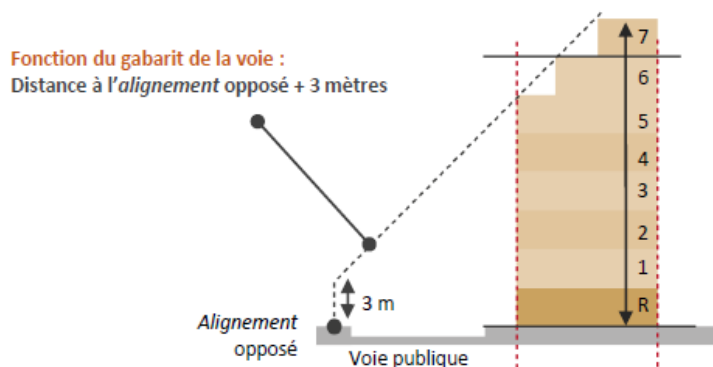
### Règle générale :

- 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** comptée 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) 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 construction 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 règlement (04/02/2020) non conformes au règlement du présent PLUi 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPMo3 : ZAC Faubourg-Fraternité à Montreuil

#### 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	En UPMo3		
Hébergement	En UPMo3		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail	En UPMo3		
Restauration	En UPMo3		
Commerce de gros	En UPMo3		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En UPMo3		
Hébergement hôtelier et touristique	En UPMo3		
Cinéma	En UPMo3		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie	En UPMo3		
Entrepôt	En UPMo3		
Bureau	En UPMo3		
Centre de congrès et d'exposition	En UPMo3		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En UPMo3		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En UPMo3		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En UPMo3		
Salles d'art et de spectacles	En UPMo3		
Equipements sportifs	En UPMo3		
Autres équipements recevant du public	En UPMo3		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En UPMo3		
Exploitation forestière	En UPMo3		

## 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.

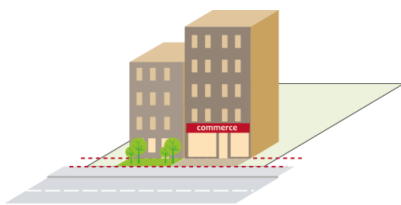
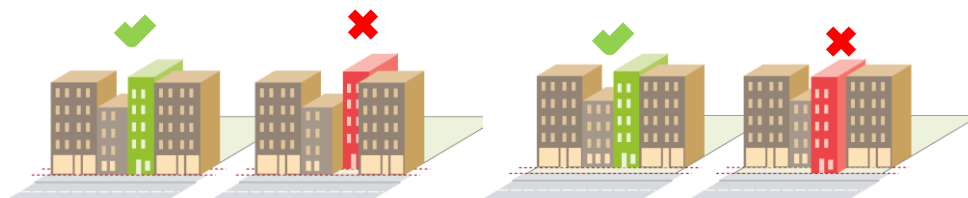


Schéma indicatif

### 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* :



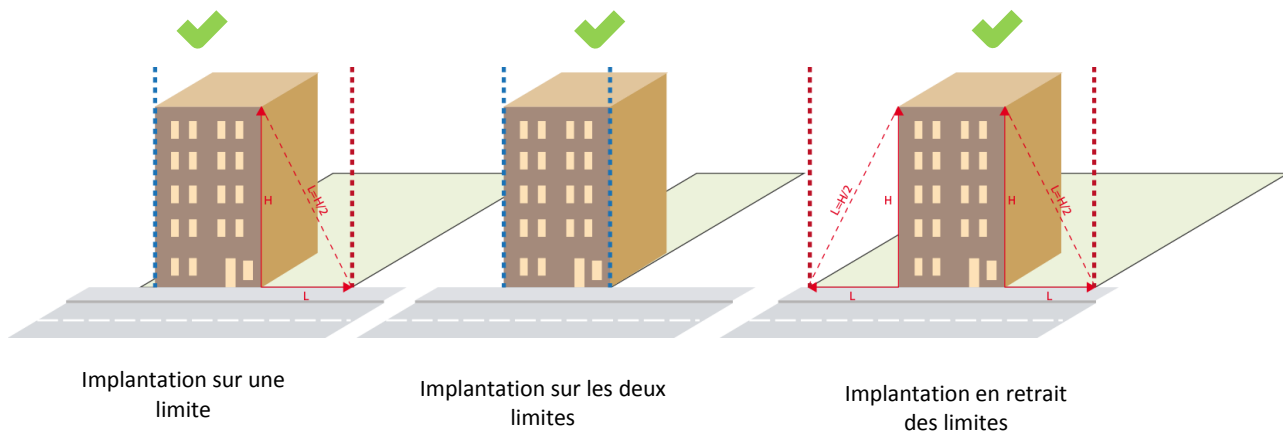
*Schéma indicatif*

- 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **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 construction à édifier doivent être réalisées avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante*.

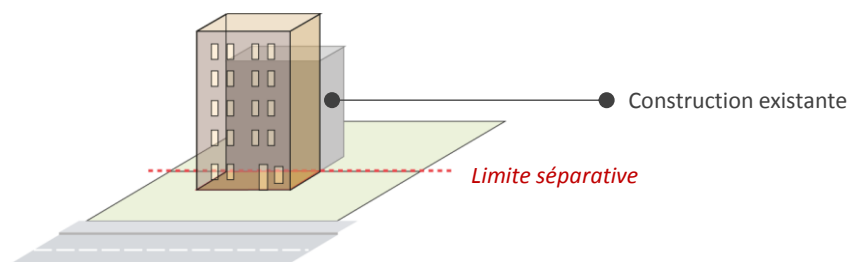
#### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

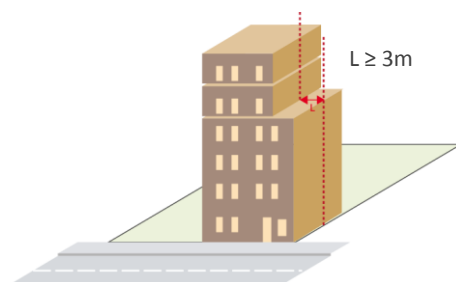
L'implantation des constructions est libre (sur les *limites séparatives* ou en retrait)



- 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 réglementé 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>.

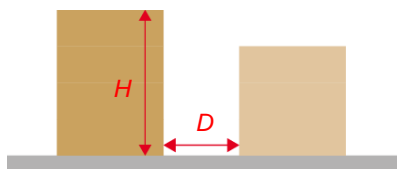
#### Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 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 :

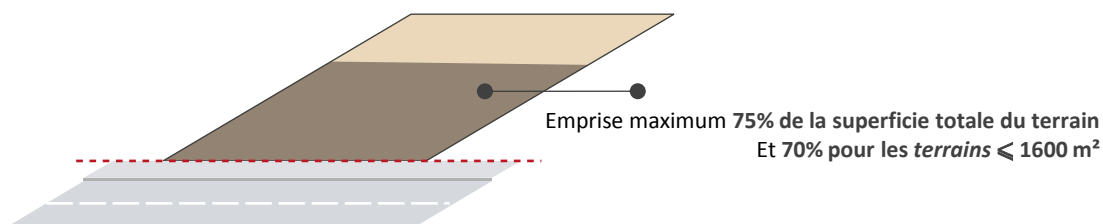
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en *hauteur* et/ou en longueur.



#### e. Emprise au sol des constructions

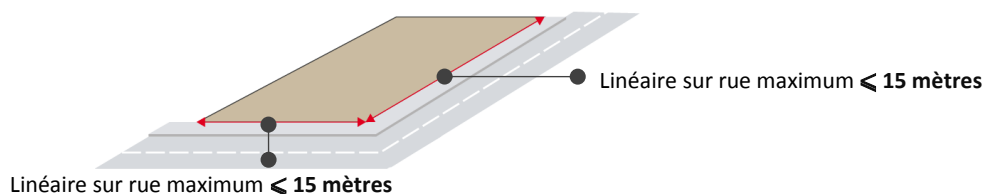
##### Règle générale :

- 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règle pour les parcelles d'angle existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur à 15 mètres.

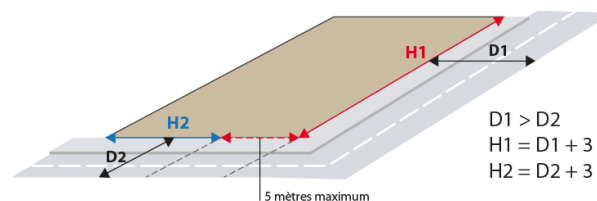


- Toutefois, l'*emprise au sol* maximale des constructions est limitée à **85 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini au chapitre « nature en ville », soit au moins égal à **15 %** de la superficie totale du terrain.
- Pour les terrains 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 égal 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 règlement (04/02/2020) 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 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.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

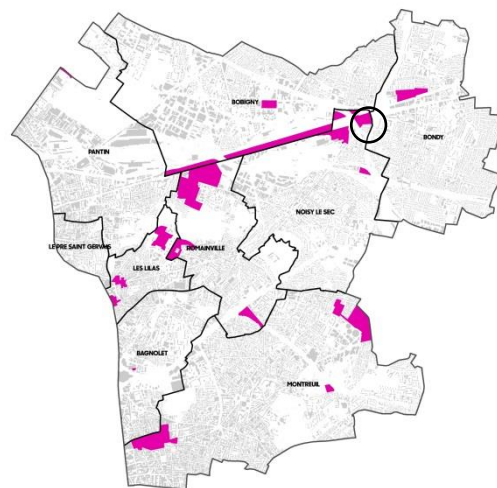
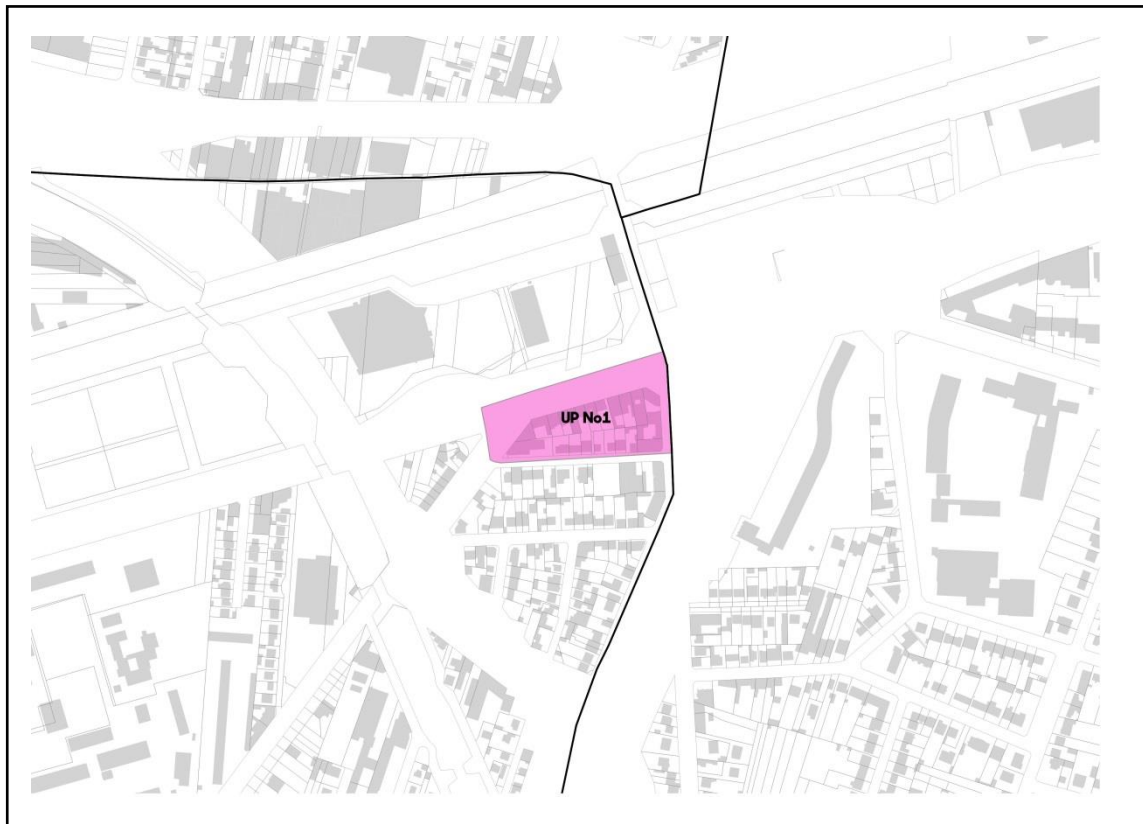
V.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPNo1 : Triangle Est à Noisy-le-Sec



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo1 : Triangle Est à Noisy-le-Sec

#### 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	En zone UPNo1		
Hébergement	En zone UPNo1		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>En zone UPNo1</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Restauration			<b>En zone UPNo1</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Commerce de gros	En zone UPNo1		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPNo1		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPNo1		
Cinéma	En zone UPNo1		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie	En zone UPNo1		
Entrepôt			<b>En zone UPNo1</b> , à condition 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 s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau	En zone UPNo1		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPNo1		

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo1 : Triangle Est à Noisy-le-Sec

#### 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 zone UPNo1		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPNo1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPNo1		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPNo1		
Equipements sportifs	En zone UPNo1		
Autres équipements recevant du public	En zone UPNo1		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPNo1		
Exploitation forestière	En zone UPNo1		

V.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance **minimum de 1 mètre** et une distance **maximum de 5 mètres**.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à **la moitié de la hauteur** de la construction (H), **diminuée de 3 mètres** soit :  $L \geq (H-3)/2$ , avec un **minimum de 4 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec un **minimum de 6 mètres**.

### e. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80% maximum** de la superficie du terrain.

### f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- La hauteur des constructions est limitée à **22 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+6 maximum** ;
- La hauteur 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 ( $L \geq H$ ).

### g. 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*.

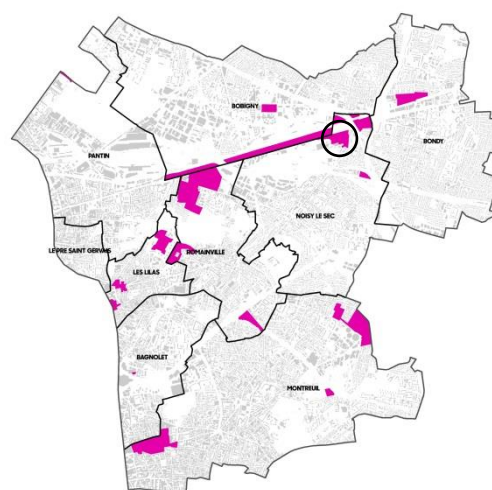
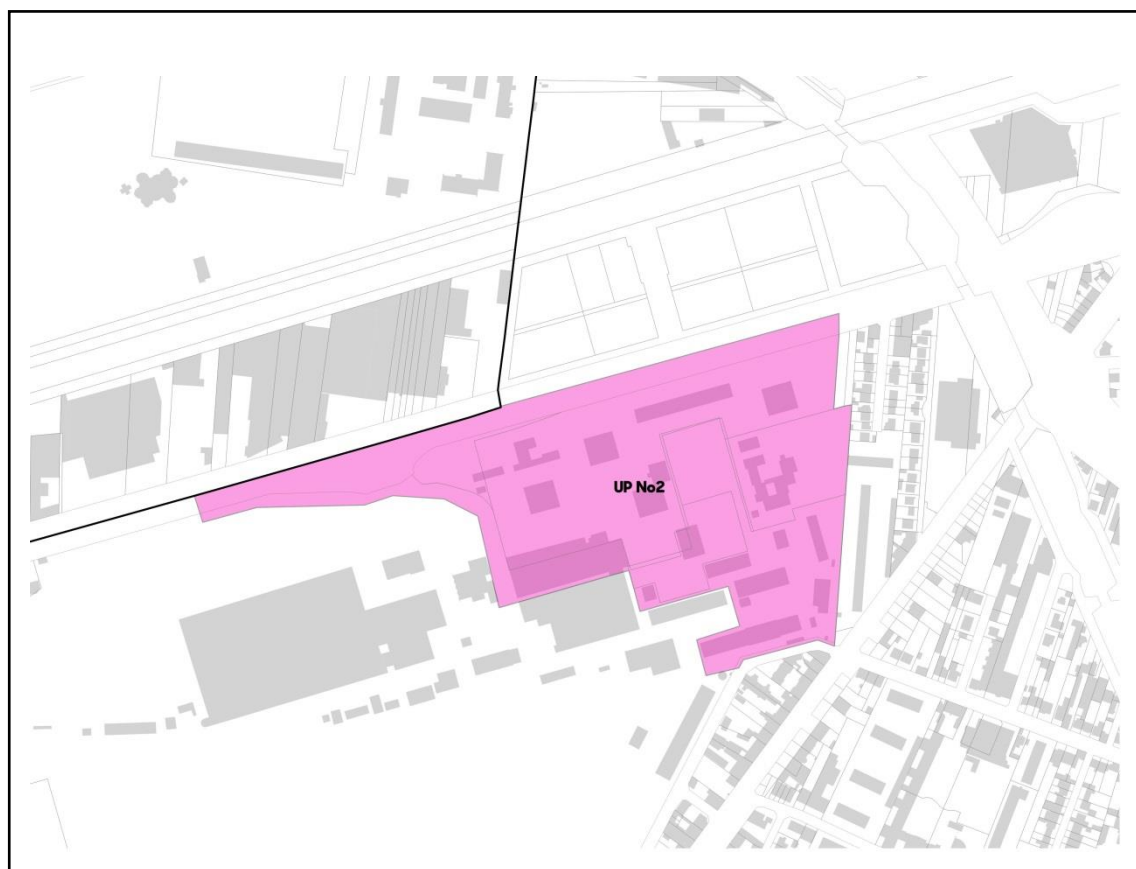


# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPNo2 : Sablière à Noisy-le-Sec



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo2 : Sablière à Noisy-le-Sec

#### 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	En zone UPNo2		
Hébergement	En zone UPNo2		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			En zone UPNo2, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Restauration			En zone UPNo2, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce de gros	En zone UPNo2		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPNo2		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPNo2		
Cinéma	En zone UPNo2		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	En zone UPNo2		
Entrepôt			En zone UPNo2, à condition 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 s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau	En zone UPNo2		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPNo2		

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo2 : Sablière à Noisy-le-Sec

#### 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 zone UPNo2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPNo2		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPNo2		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPNo2		
Equipements sportifs	En zone UPNo2		
Autres équipements recevant du public	En zone UPNo2		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPNo2		
Exploitation forestière	En zone UPNo2		

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

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-RN3 (ou rue de Paris) ;
- 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.

## c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait).

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à **la moitié de la hauteur** de la construction (H), **diminuée de 3 mètres** soit :  $L \geq (H-3)/2$ , avec un **minimum de 4 mètres**.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être moins égale à **la moitié de la hauteur** (H) de la construction la plus haute, avec un **minimum de 12 mètres**.

## e. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80% maximum** de la superficie du terrain.

## f. Hauteur des 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 sur le document graphique, la hauteur des constructions :

- 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.

Zone UPNo2 : Sablière à Noisy-le-Sec

**g. 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*.

V.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

V.



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions particulières

### Zone UPNo3 : Port de Noisy à Noisy-le-Sec

#### 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			<b>En zone UPNo3</b> , à condition d'être localisés à plus de 50 mètres de l'autoroute A86.
Hébergement	En zone UPNo3		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>En zone UPNo3</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Restauration			<b>En zone UPNo3</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Commerce de gros	En zone UPNo3		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPNo3		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPNo3		
Cinéma	En zone UPNo3		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	En zone UPNo3		
Entrepôt			<b>En zone UPNo3</b> , à condition 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 s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau	En zone UPNo3		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPNo3		



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

### Dispositions particulières

#### Zone UPNo3 : Port de Noisy à Noisy-le-Sec

#### 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 zone UPNo3		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPNo3		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPNo3		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPNo3		
Equipements sportifs	En zone UPNo3		
Autres équipements recevant du public	En zone UPNo3		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPNo3		
Exploitation forestière	En zone UPNo3		

V.

Zone UPNo3 : Port de Noisy à Noisy-le-Sec

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

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-RN3 (ou rue de Paris) ;
- en retrait d'au moins 6 mètres vis-à-vis du domaine public autoroutier, au sein du secteur spécifique Port de Noisy identifié sur le plan de zonage ;
- 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 ;
- les saillies édifiées en surplomb des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques sont autorisées. Ces saillies ne peuvent toutefois pas être situées à moins de 5,5 mètres au-dessus du sol ;
- les saillies édifiées en surplomb des marges de recul sont autorisées.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale à **la moitié de la hauteur** de la construction, **avec un minimum de 3 mètres**.

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

La distance séparant deux constructions non contigües doit être moins égale à **la moitié de la hauteur (H)** de la construction la plus haute, **avec un minimum de 6 mètres**.

### e. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **60 mètres**.

### g. Nature en ville

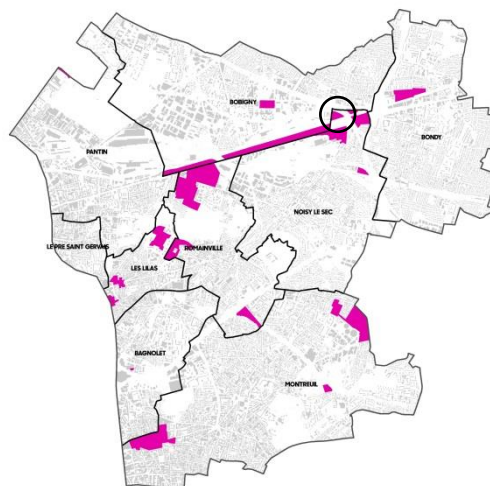
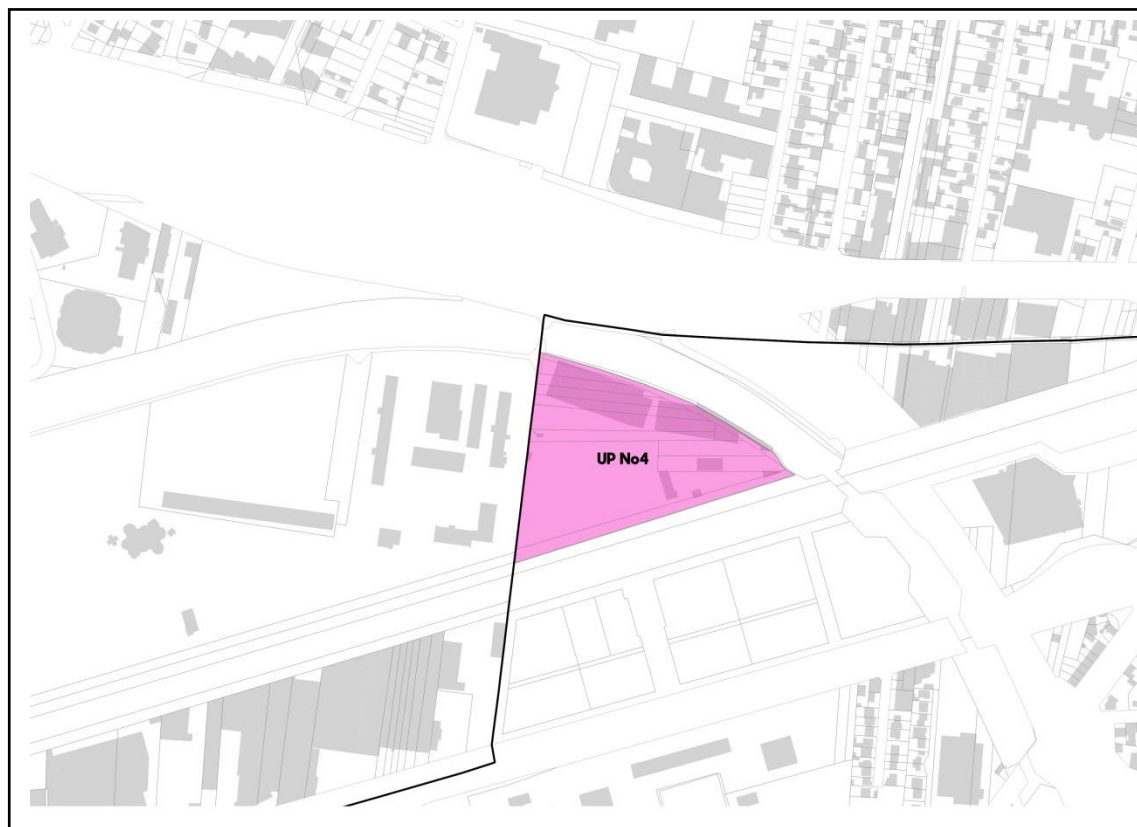
Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en **coefficient de biotope**.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPNo4 : Madeleine Ouest à Noisy-le-Sec



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo4 : Madeleine Ouest à Noisy-le-Sec

#### 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	En zone UPNo4		
Hébergement	En zone UPNo4		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>En zone UPNo4</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Restauration			<b>En zone UPNo4</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Commerce de gros	En zone UPNo4		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPNo4		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPNo4		
Cinéma	En zone UPNo4		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	En zone UPNo4		
Entrepôt			<b>En zone UPNo4</b> , à condition 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 s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau	En zone UPNo4		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPNo4		

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo4 : Madeleine Ouest à Noisy-le-Sec

#### 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 zone UPNo4		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPNo4		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPNo4		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPNo4		
Equipements sportifs	En zone UPNo4		
Autres équipements recevant du public	En zone UPNo4		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPNo4		
Exploitation forestière	En zone UPNo4		

V.

Zone UPNo4 : Madeleine Ouest à Noisy-le-Sec

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec **une distance minimum de 1 mètre** et **une distance maximum de 5 mètres**.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait).

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à **la moitié de la hauteur** de la construction (H), **diminuée de 3 mètres** soit :  $L \geq (H-3)/2$ , avec un **minimum de 4 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec un **minimum de 6 mètres**.

### e. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80% maximum** de la superficie du terrain.

### f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- La hauteur des constructions est limitée à **22 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveau est limité à **R+6 maximum** ;
- La hauteur 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 ( $L \geq H$ ).

### g. Nature en ville

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de **pleine terre**.

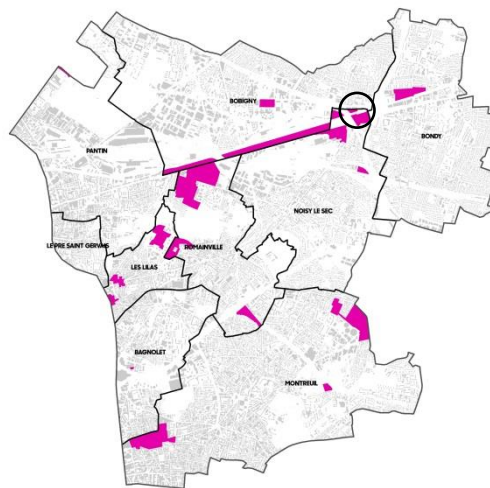
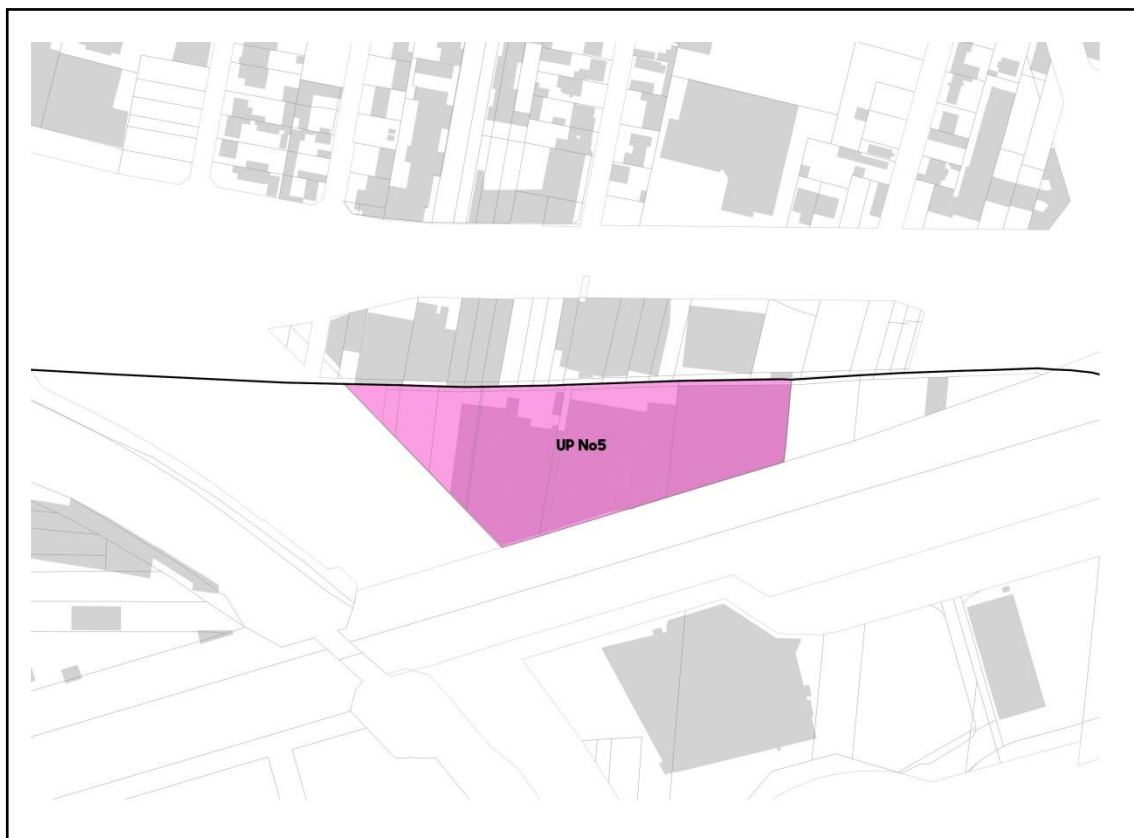
En plus de la règle ci-dessus, une part de **20% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en **coefficient de biotope**.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPNo5 : Madeleine Est à Noisy-le-Sec



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo5 : Madeleine Est à Noisy-le-Sec

#### 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	En zone UPNo5		
Hébergement	En zone UPNo5		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>En zone UPNo5</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Restauration			<b>En zone UPNo5</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Commerce de gros	En zone UPNo5		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPNo5		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPNo5		
Cinéma	En zone UPNo5		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	En zone UPNo5		
Entrepôt			<b>En zone UPNo5</b> , à condition 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 s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau	En zone UPNo5		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPNo5		



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo5 : Madeleine Est à Noisy-le-Sec

#### 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 zone UPNo5		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPNo5		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPNo5		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPNo5		
Equipements sportifs	En zone UPNo5		
Autres équipements recevant du public	En zone UPNo5		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPNo5		
Exploitation forestière	En zone UPNo5		

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance **minimum de 1 mètre** et une distance **maximum de 5 mètres**.

## c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait).

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à **la moitié de la hauteur** de la construction (H), **diminuée de 3 mètres** soit :  $L \geq (H-3)/2$ , avec un **minimum de 4 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec un **minimum de 6 mètres**.

## e. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80% maximum** de la superficie du terrain.

## f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- La hauteur des constructions est limitée à **22 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveau est limité à **R+6 maximum** ;
- La hauteur 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 ( $L \geq H$ ).

## g. 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**.



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo6 : Triangle Ouest à Noisy-le-Sec

#### 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	En zone UPNo6		
Hébergement	En zone UPNo6		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>En zone UPNo6</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Restauration			<b>En zone UPNo6</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Commerce de gros	En zone UPNo6		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPNo6		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPNo6		
Cinéma	En zone UPNo6		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	En zone UPNo6		
Entrepôt			<b>En zone UPNo6</b> , à condition 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 s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau	En zone UPNo6		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPNo6		

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo6 : Triangle Ouest à Noisy-le-Sec

#### 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 zone UPNo6		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPNo6		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPNo6		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPNo6		
Equipements sportifs	En zone UPNo6		
Autres équipements recevant du public	En zone UPNo6		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPNo6		
Exploitation forestière	En zone UPNo6		

V.

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

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-RN3 (ou rue de Paris) ;
- 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.

## c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale à **la moitié de la hauteur** de la construction, avec un **minimum de 3 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec un **minimum de 6 mètres**.

## e. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **60 mètres**.

## g. Nature en ville

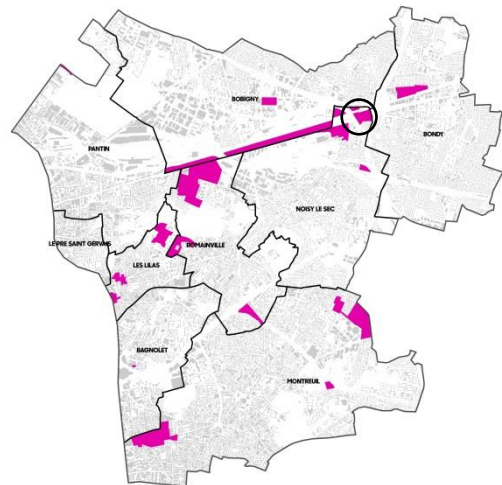
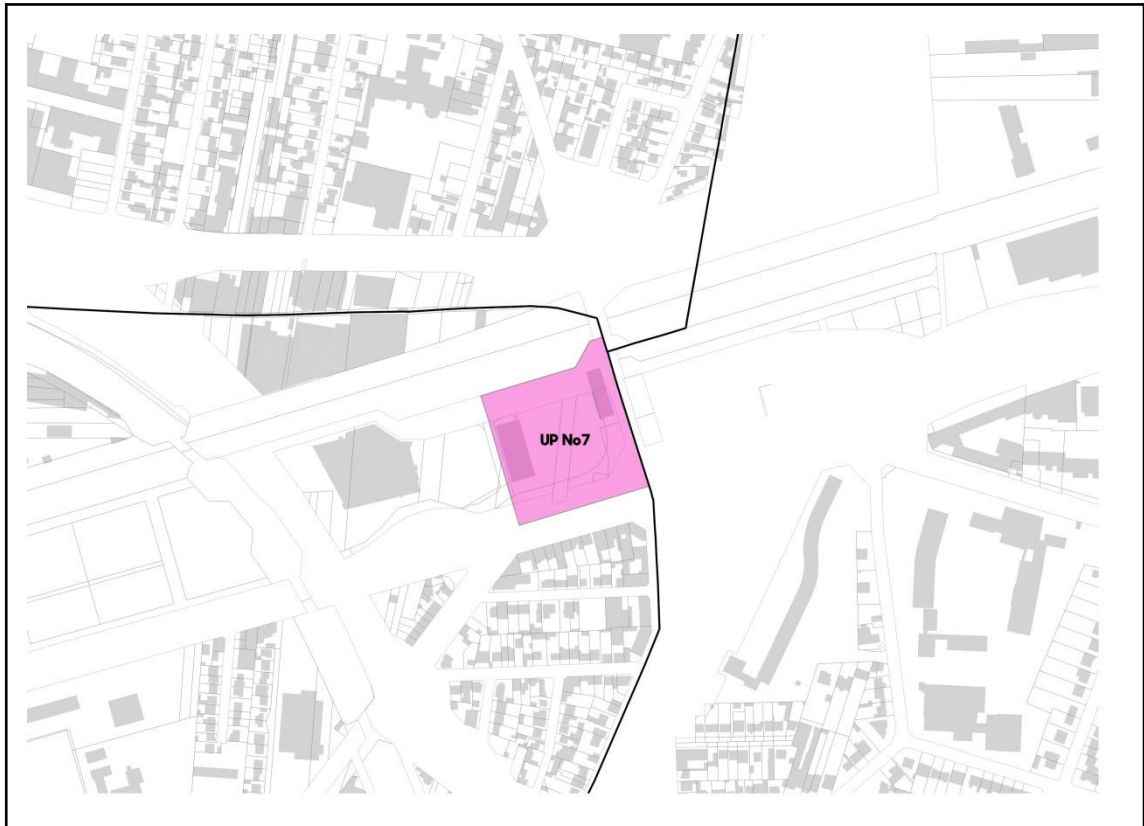
Il n'est pas fixé de règle.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPNo7 : Gare du Pont de Bondy (Ligne 15 Est) à Noisy-le-Sec



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo7 : Gare du Pont de Bondy (Ligne 15 Est) à Noisy-le-Sec

#### 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		En zone UPNo7	
Hébergement		En zone UPNo7	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			En zone UPNo7, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Restauration			En zone UPNo7, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce de gros	En zone UPNo7		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPNo7		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPNo7		
Cinéma	En zone UPNo7		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	En zone UPNo7		
Entrepôt			En zone UPNo7, à condition 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 s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau	En zone UPNo7		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPNo7		



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo7 : Gare du Pont de Bondy (Ligne 15 Est) à Noisy-le-Sec

#### 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 zone UPNo7		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPNo7		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPNo7		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPNo7		
Equipements sportifs	En zone UPNo7		
Autres équipements recevant du public	En zone UPNo7		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPNo7		
Exploitation forestière	En zone UPNo7		

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance **minimum de 1 mètre**.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait la distance de retrait minimale est égale à **la moitié de la hauteur** de la construction, **avec un minimum de 3 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, **avec un minimum de 6 mètres**.

### e. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### f. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### g. Nature en ville

Il n'est pas fixé de règle.



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo8 : Île du Petit Noisy à Noisy-le-Sec

#### 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		En zone UPNo8	
Hébergement	En zone UPNo8		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>En zone UPNo8</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Restauration			<b>En zone UPNo8</b> , à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Commerce de gros	En zone UPNo8		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPNo8		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPNo8		
Cinéma	En zone UPNo8		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie	En zone UPNo8		
Entrepôt			<b>En zone UPNo8</b> , à condition 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 s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau	En zone UPNo8		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPNo8		

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPNo8 : Île du Petit Noisy à Noisy-le-Sec

#### 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 zone UPNo8		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPNo8		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPNo8		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPNo8		
Equipements sportifs	En zone UPNo8		
Autres équipements recevant du public	En zone UPNo8		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPNo8		
Exploitation forestière	En zone UPNo8		

V.

Zone UPNo8 : Île du Petit Noisy à Noisy-le-Sec

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance **minimum de 1 mètre**.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à **la moitié de la hauteur** de la construction (H), **diminuée de 3 mètres** soit :  $L \geq (H-3)/2$ , avec un **minimum de 4 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 **la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute, avec un **minimum de 6 mètres**.

### e. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80% maximum** de la superficie du terrain.

### f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **32 mètres maximum**.

### g. Nature en ville

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de **pleine terre**.

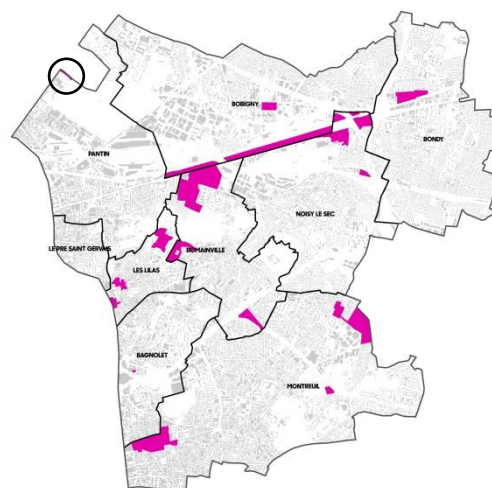
En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en **coefficient de biotope**.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPPa1 : ZAC Fort d'Aubervilliers à Pantin



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPPa1 : ZAC Fort d'Aubervilliers à Pantin

#### 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	En zone UPPa1		
Hébergement	En zone UPPa1		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			En zone UPPa1, à condition d'être situées au RDC et 1 <sup>er</sup> niveau des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.
Restauration			En zone UPPa1, à condition d'être situées au RDC et 1 <sup>er</sup> niveau des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.
Commerce de gros	En zone UPPa1		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			En zone UPPa1, à condition d'être situées au RDC et 1 <sup>er</sup> niveau des constructions édifiées au-dessus du niveau du sol.
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPPa1		
Cinéma	En zone UPPa1		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		En zone UPPa1	
Entrepôt		En zone UPPa1	
Bureau	En zone UPPa1		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPPa1		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPPa1		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPPa1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPPa1		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPPa1		
Equipements sportifs	En zone UPPa1		
Autres équipements recevant du public	En zone UPPa1		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPPa1		
Exploitation forestière	En zone UPPa1		



## 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 où 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**

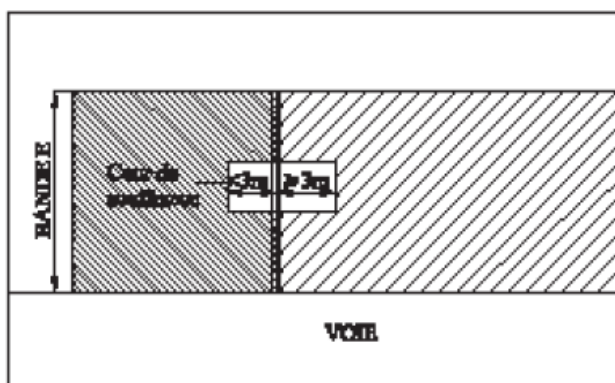
Lorsqu'une construction à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte, au droit de cette limite, une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la *façade ou partie de façade* de construction intégrant ces baies doit respecter un prospect minimal de 6 mètres.

##### **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 principale, 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

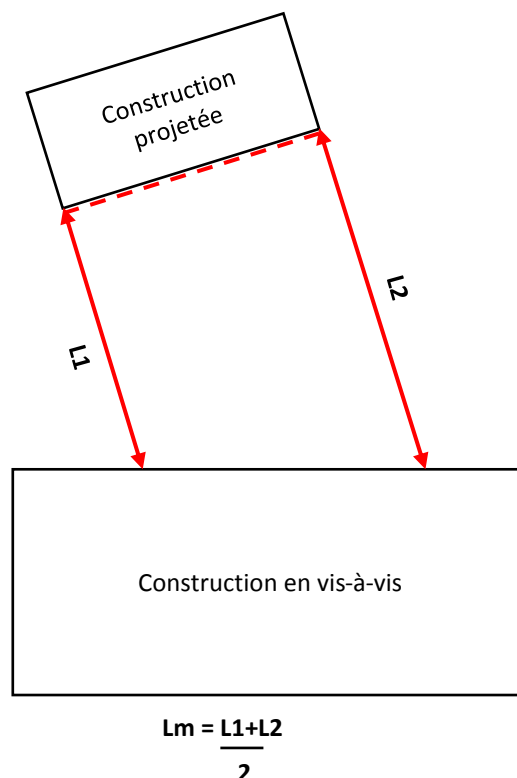
La distance minimum entre deux constructions non contiguës est de 3 mètres.

##### 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 Lm (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.



## e. Emprise au sol des constructions

### Définition de la bande principale :

La bande principale est une bande de 20 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 principale, au-delà du retrait d'alignement de 2 mètres défini par le présent règlement.

Au-delà de la bande principale, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain non couverte par la bande principale.

### Dispositions particulières :

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 principale :

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.

### Dispositions particulières :

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+3, 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 principale :

Au delà de la bande principale, 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 principale :

#### 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.

### g. Nature en ville

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- 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*.

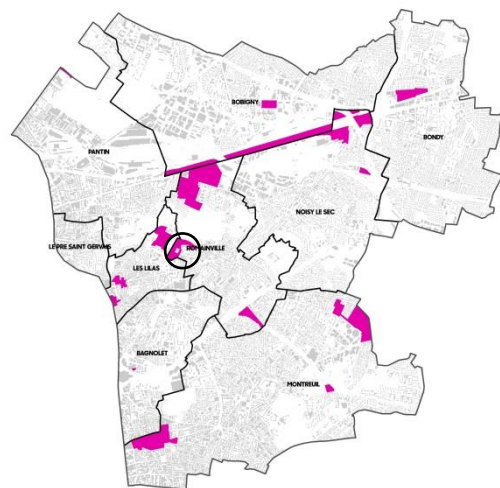
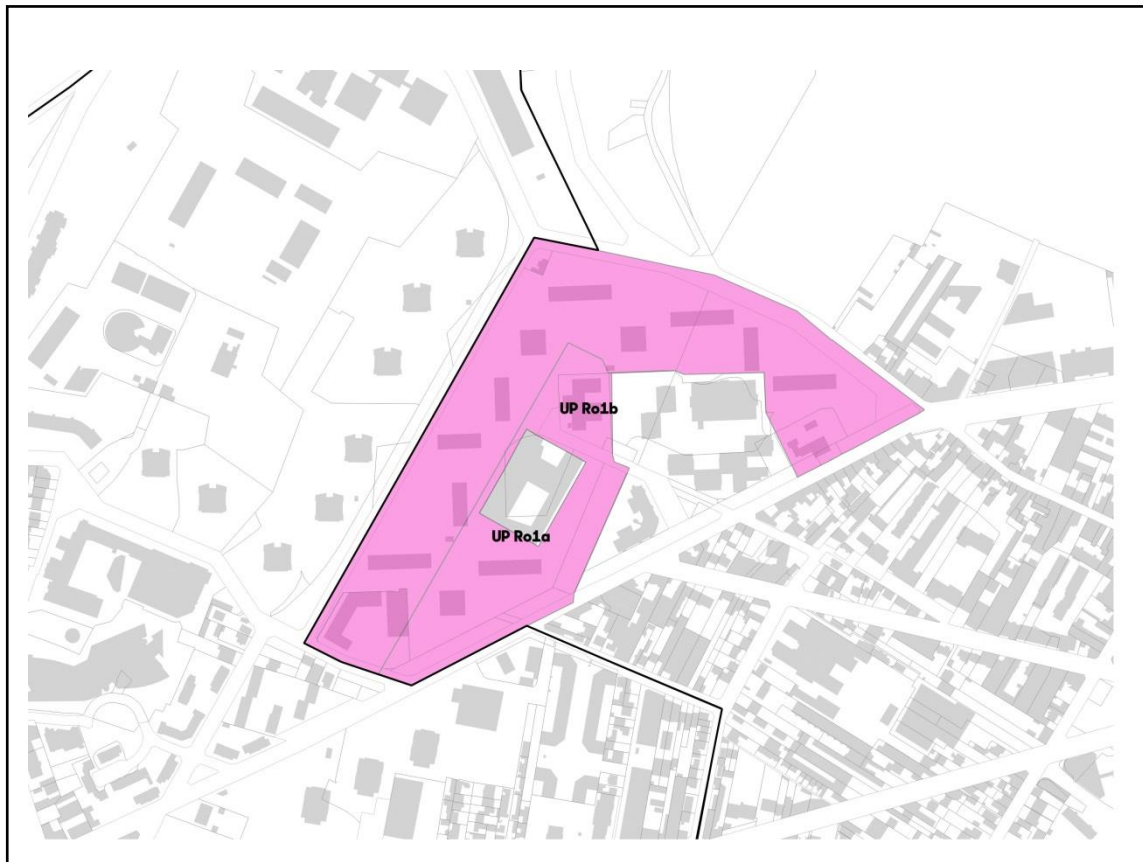
Dans la **bande secondaire**, au minimum 60% de la superficie du *terrain* située dans cette bande doivent être traités en espace de *pleine terre*.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPRo1 : Quartier Gagarine à Romainville



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPRo1 : Quartier Gagarine à Romainville

#### 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	En zone UPRo1		
Hébergement	En zone UPRo1		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPRo1		
Restauration	En zone UPRo1		
Commerce de gros	En zone UPRo1		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPRo1		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPRo1		
Cinéma	En zone UPRo1		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		En zone UPRo1	
Entrepôt		En zone UPRo1	
Bureau	En zone UPRo1		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPRo1		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPRo1		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPRo1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPRo1		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPRo1		
Equipements sportifs	En zone UPRo1		
Autres équipements recevant du public	En zone UPRo1		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			En zone UPRo1, 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	En zone UPRo1		



## 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. *Constituent des opérations d'amélioration de constructions existantes les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions, à savoir l'amélioration de leur sécurité et de leur accessibilité, le renforcement de leur isolation thermique ou phonique, l'augmentation de leur rendement énergétique ainsi que l'amélioration de leur aspect par la recherche d'une unité architecturale améliorant l'aspect antérieur de la construction. Relèvent de cette catégorie les travaux engagés sur les grands ensembles pour améliorer leur fonctionnement (travaux de « résidentialisation », restructuration foncière...).*

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 respecter 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 point 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 règle pour les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment)

#### Zone UPRo1 : Quartier Gagarine à Romainville

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **e. Emprise au sol des constructions**

##### **Au sein du secteur UPRo1a :**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **Au sein du secteur UPRo1b :**

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 d'intérêt collectif et services publics, ni pour les 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 mètres. Toutefois, la hauteur pourra atteindre :

**Dans le secteur UPRo1a :**

- 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 UPRo1b :**

- 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 1,5 mètre 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.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur du bandeau disposé en façade entre le rez-de-chaussée à usage de commerce et le premier étage devra se situer à une hauteur minimale de 3,5 mètres.

## g. Nature en ville

**Dans le secteur UPRo1a :**

30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

**Dans le secteur UPRo1b :**

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, affectée 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 stationnement ;
- 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 7 mètres 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 2 mètres. 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 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 25 juin 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.



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

### Zone UPRo2 : Abords du futur T1 à Romainville

#### 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	En zone UPRo2		
Hébergement	En zone UPRo2		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>En zone UPRo2</b> , sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.
Restauration	En zone UPRo2		
Commerce de gros	En zone UPRo2		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPRo2		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPRo2		
Cinéma	En zone UPRo2		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		En zone UPRo2	
Entrepôt			<b>En zone UPRo2</b> , sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.
Bureau	En zone UPRo2		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPRo2		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPRo2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			<b>En zone UPRo2</b> , sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPRo2		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPRo2		
Equipements sportifs	En zone UPRo2		
Autres équipements recevant du public	En zone UPRo2		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			<b>En zone UPRo2</b> , à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone
Exploitation forestière			<b>En zone UPRo2</b> , sous réserve 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 sentes et passages identifiés sur le règlement graphique, une implantation dans la bande de terrain à distance inférieure des 4 mètres 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 UPRo2.

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 mètres 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 mètres, 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 mètres 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 moins 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.

En cas de construction à usage d'activité, bureau ou artisanat et commerce de détail, ce coefficient d'emprise au sol est porté à 85%.

Dans le cas d'une construction à usage d'artisanat et de commerce de détail et d'*habitation* se trouvant le long d'un linéaire « mixité fonctionnelle » identifié au règlement graphique, ce coefficient d'emprise au sol est porté à 85%.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services 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 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activité, bureau ou artisanat ne peut excéder 16 mètres.

Toutefois, pour des bâtiments comportant des toitures en pente, la hauteur pourra excéder de 2 mètres 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 mètre 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 sentes et passages identifiés au règlement graphique, dans la zone constructible issue du présent règlement, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

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 16 mètres.

### Zone UPRo2 : Abords du futur T1 à Romainville

#### 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 stationnement ;
- 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 7 mètres 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 2 mètres. 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 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 25 juin 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.



# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

Dispositions réglementaires :

Zone UPRo3 : ZAC de l'Horloge à Romainville

## 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 UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d		<b>Au sein du secteur UPRo3e</b> , seules sont autorisées les constructions à destination d' <i>habitation</i> 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	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
<b>Commerces et activités de services:</b>			
Artisanat et commerce de détail	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Restauration	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Commerce de gros	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Hébergement hôtelier et touristique	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3d, UPRo3e	Au sein du secteur UPRo3c	
Cinéma	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie	Au sein des secteurs UPRo3b, UPRo3e	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3c, UPRo3d	
Entrepôt	Au sein des secteurs UPRo3b, UPRo3d, UPRo3e	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3c, UPRo3d	
Bureau	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d et UPRo3e		
Centre de congrès et d'exposition	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d et UPRo3e		

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

Dispositions réglementaires :

Zone UPRo3 : ZAC de l'Horloge à Romainville

## 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 des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Salles d'art et de spectacles	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Equipements sportifs	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
Autres équipements recevant du public	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole			<b>Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e</b> , 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	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		

## 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 UPRo3a, UPRo3d et UPRo3b 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 le long des voies avec un recul obligatoire figurant sur le document 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).

Zone UPRo3 : ZAC de l'Horloge à Romainville

### 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 ;
- 2,5 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 d'intérêt collectif et services publics.

## f. Hauteur des constructions

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain une fois aménagé et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructures, tels que souches de cheminées, sortie de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères et équipements de sécurité.

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 UPRo3a (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 29,5 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 21,5 mètres au sein du secteur UPRo3b (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 27 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 12 mètres au sein du secteur UPRo3c (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 15 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 19,5 mètres sur une profondeur de 20 mètres comptée depuis le filet de hauteur maximale autorisée figurant sur le document graphique.
- 32 mètres au sein du secteur UPRo3d,
- 22 mètres au sein du secteur UPRo3e,

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure et les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments architecturaux qui servent de signal aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 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 7 mètres.



### Zone UPRo3 : ZAC de l'Horloge à Romainville

#### g. Nature en ville

Il est appliqué le principe du coefficient de biotope par surface. Ainsi, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale du terrain d'assiette. En revanche, il est mis en place une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » qui doit représenter au minimum, en fonction de la destination des constructions :

- Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière ;
- Bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics : 30% de la surface l'unité foncière ;
- Industrie, artisanat, commerce et entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle appliquée est celle correspondant à la destination majoritaire en surface de plancher des constructions de l'opération.

#### Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée »

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal seront cumulées et affectées 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.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

Dispositions réglementaires :

Zone UPRo3 : ZAC de l'Horloge à Romainville

## g. Nature en ville

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7 mètres 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 2 mètres. 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

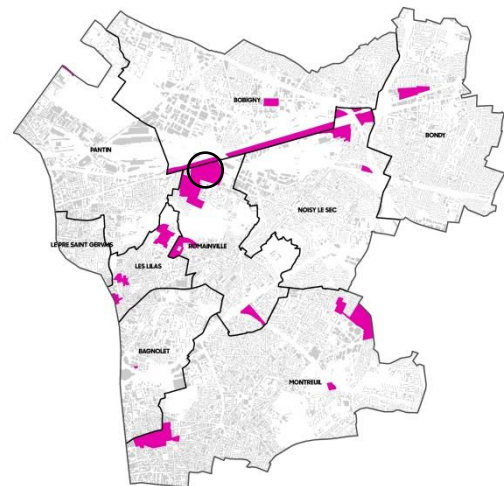
V.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Fiche d'identité par zone

Zone UPRo4 : lot C1 ZAC de l'Horloge à Romainville



Carte de localisation

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

Zone UPRo4 : lot C1 ZAC de l'Horloge à Romainville

### 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			En zone UPRo4, 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 (04/02/2020), dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement		En zone UPRo4	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPRo4		
Restauration	En zone UPRo4		
Commerce de gros	En zone UPRo4		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPRo4		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPRo4		
Cinéma	En zone UPRo4		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			En zone UPRo4, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Entrepôt	En zone UPRo4		
Bureau	En zone UPRo4		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPRo4		

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

## Dispositions réglementaires

Zone UPRo4 : lot C1 ZAC de l'Horloge à Romainville

### 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 zone UPRo4		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPRo4		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPRo4		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPRo4		
Equipements sportifs	En zone UPRo4		
Autres équipements recevant du public		En zone UPRo4	
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	En zone UPRo4		
Exploitation forestière	En zone UPRo4		

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

Il n'est pas fixé de règle.

### c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nus des façades des constructions peuvent être implantés :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait, au moins égal à la hauteur des constructions diminuée de 3 mètres puis divisée par deux ( $(H - 3 \text{ m}) / 2$ ), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (2,50 mètres en cas de murs aveugles ou percés de jour de souffrance).

Pour les constructions à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôts et quelle que soit la largeur de l'unité foncière, adossement possible à des constructions à usage d'activités ou d'entrepôts édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales mais pour une hauteur au plus égale à celle de l'héberge. Il en est de même pour des constructions édifiées simultanément.

Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes, sous réserve que l'unité foncière voisine ne soit pas affectée à l'habitat.

### 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 plus 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 équipements d'intérêt collectif et services 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

Il n'est pas fixé de règle.

## 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. En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points multipliée par deux.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres.

Par exception, la hauteur ne pourra excéder 23 mètres sur une profondeur de 24 mètres comptée depuis le filet de hauteur maximale autorisée figurant sur le document graphique.

Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes, sous réserve que l'unité foncière voisine ne soit pas affectée à l'habitat.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments architecturaux qui servent de signal aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## g. Nature en ville

10% au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

La surface d'espace vert exigée pourra être satisfaite :

- par de la pleine terre ;
- par des jardins sur dalle dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 80 cm ;
- par des espaces végétalisés (dalle et toit dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 40 cm, façade...).

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les aires de stationnement ;
- Les surfaces de circulation automobile ;
- Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle.

# V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES

## DE PROJET

Dispositions réglementaires

V.



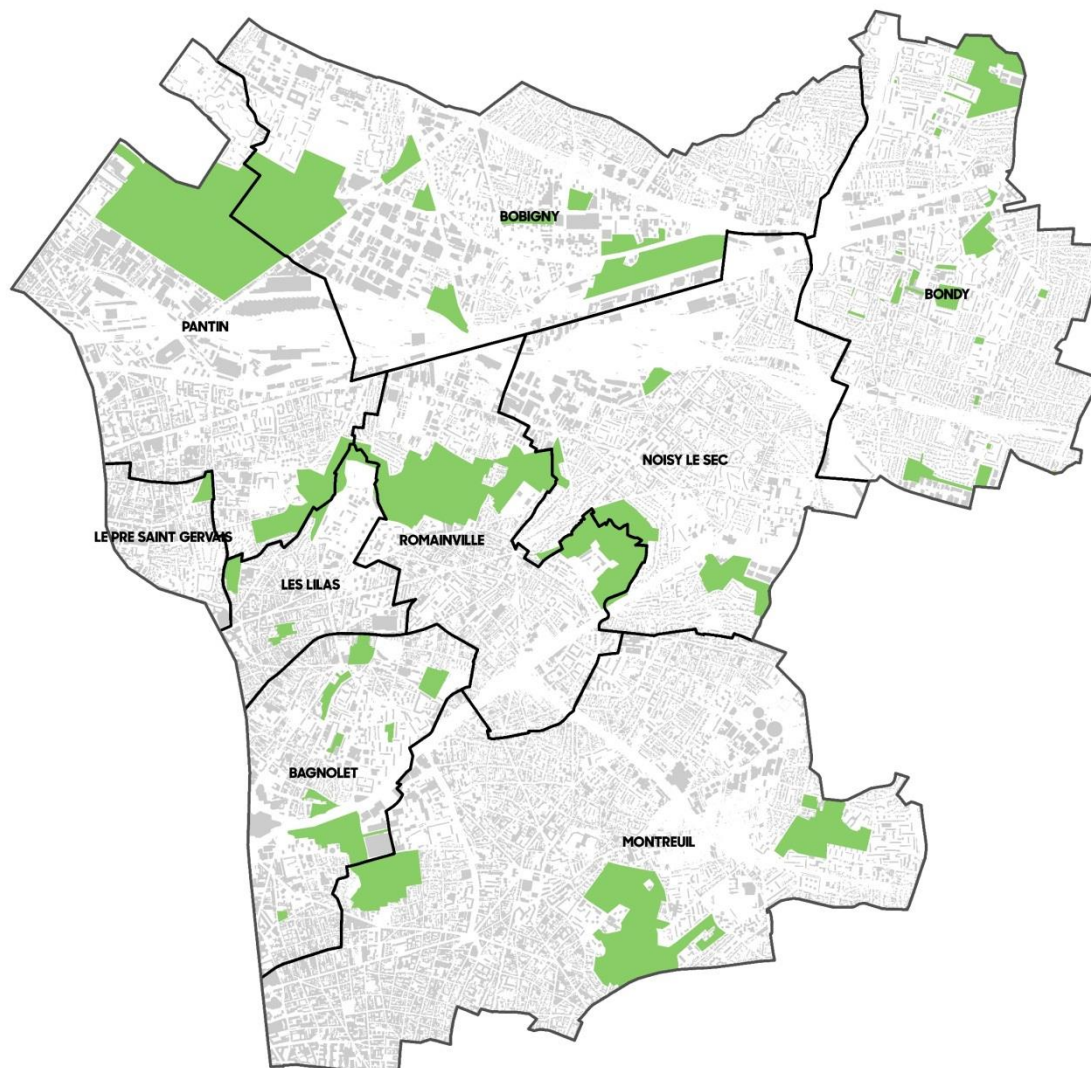
# VI.

## Dispositions particulières applicables 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 ;
- Préservation des continuités écologiques ;
- Préservation des îlots de fraîcheur en ville ;
- Infiltration des eaux pluviales.

**Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## 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		À Pantin	À Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville, uniquement les extensions des logements existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 50m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Hébergement		Dans toutes les communes	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail		Dans toutes les communes	
Restauration			<b>Dans toutes les communes</b> , dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> par tranche entamée de 100.000m <sup>2</sup> (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) dans la limite de 10% de la superficie du <i>terrain</i> et à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Commerce de gros		Dans toutes les communes	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		Dans toutes les communes	
Hébergement hôtelier et touristique		Dans toutes les communes	
Cinéma		Dans toutes les communes	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie		Dans toutes les communes	
Entrepôt		Dans toutes les communes	
Bureau		Dans toutes les communes	
Centre de congrès et d'exposition		Dans toutes les communes	

## 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			<b>Dans toutes les communes</b> , à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			<b>Dans toutes les communes</b> , à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Dans toutes les communes	
Salles d'art et de spectacles		Dans toutes les communes	
Equipements sportifs	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N2		<b>Au sein du STECAL N2</b> , seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires au développement d'un centre équestre.
Autres équipements recevant du public		Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N1	<b>Au sein du STECAL N1</b> , 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
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

<b>VI.</b>

## 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, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles 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 à 200 m<sup>2</sup> (dont 50 m<sup>2</sup> maximum pour les constructions à destination de restauration) par tranche entamée de 100 000 m<sup>2</sup> (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 10% de l'unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) 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 constructions 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 (04/02/2020) 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 (04/02/2020).

### 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

### Dispositions générales :

- 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, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.



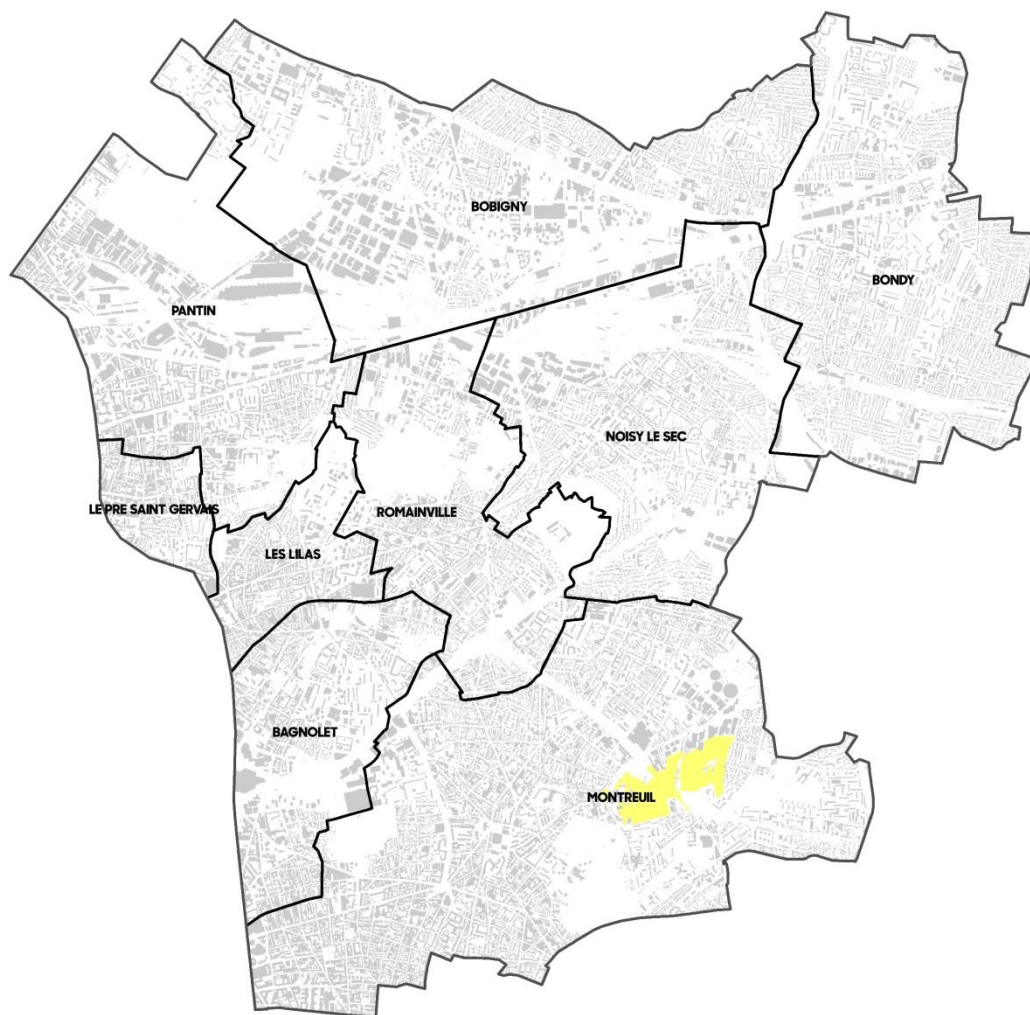
# VII.

## Dispositions particulières applicables 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. Elle comprend :

- Un secteur **Asc** plus restrictif mis en place pour la prise en compte du site classé ;
- Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) créés pour permettre notamment la construction des maisons d'agriculteurs :
  - Le STECAL A1 autorise les constructions ponctuelles pour l'habitat d'agriculteurs ;
  - Le STECAL A2 autorise la rénovation de l'habitat existant et de petites extensions ;
  - Le STECAL A3 permet l'installation de *terrains* familiaux pour les gens du voyage ;
  - Le STECAL A4 permet les constructions à destination d'hébergement touristique.

**Objectifs :**

- Développement d'une activité agricole sur le territoire ;
- Préservation et développement des espaces de biodiversité.

**Rappel :**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

STECAL	Nombre de STECAL	Superficie	Part de la zone A
A1	8	512 m <sup>2</sup>	0,17 %
A2	12	2 788 m <sup>2</sup>	1 %
A3	6	18 874 m <sup>2</sup>	6,60 %
A4	1	86 m <sup>2</sup>	0,03 %

## 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 STECALA1 et A3	Dans toutes les communes hormis au sein des STECALA1, A2 et A3	Au sein du STECAL A2, uniquement les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).
Hébergement		Dans toutes les communes	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail		Dans toutes les communes	
Restauration		Dans toutes les communes	
Commerce de gros		Dans toutes les communes	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		Dans toutes les communes	
Hébergement hôtelier et touristique	Au sein du STECALA4	Dans toutes les communes hormis au sein du STECALA4	
Cinéma		Dans toutes les communes	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie		Dans toutes les communes	
Entrepôt		Dans toutes les communes	
Bureau		Dans toutes les communes	
Centre de congrès et d'exposition		Dans toutes les communes	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques		Dans toutes les communes	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		Dans toutes les communes	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Dans toutes les communes	
Salles d'art et de spectacles		Dans toutes les communes	
Equipements sportifs		Dans toutes les communes	
Autres équipements recevant du public		Dans toutes les communes	

## 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	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

- **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 réglementée.

### 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 (04/02/2020) **augmentée de 30%**.

### Au sein des STECAL A3 et A4 :

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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

## c. Hauteur des constructions

### Disposition générale :

La hauteur des constructions doit respecter les règles suivantes :

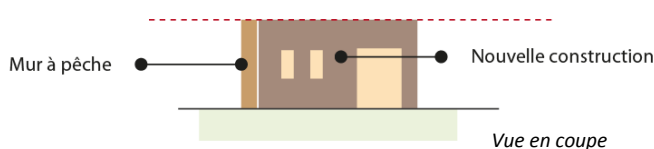
Hauteur maximale :

- La hauteur des constructions est limitée à **3 mètres maximum**, soit l'équivalent d'une construction à Rez-de-chaussée

OU

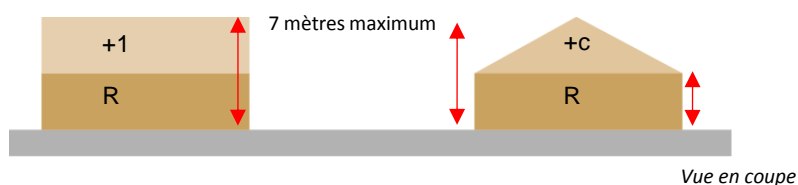
- Hors secteurs A1, A2, A3 et A4, en cas de présence d'un mur à pêches, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur du mur intact existant le plus proche de la construction.

Hauteur maximum : 3 mètres ou hauteur du mur intact existant le plus proche de la construction



### Dans le secteur A1 :

- La hauteur des constructions est limitée à **7 mètres maximum** au point le plus haut, soit l'équivalent d'une construction R+1.



### Dans le secteur A2 :

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante sur le secteur A2 concerné.

### Dans les secteurs A3 et A4 :

La hauteur des constructions est limitée à **3,5 mètres**.

