



# Règlement

**Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007  
Modifié par délibérations du Conseil Municipal du 28 mai 2009 et du 26 janvier 2012  
Modifié par délibération du Conseil de Territoire Plaine Commune  
du 13 février 2018 (Modification n°3)**



# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>  | <b>3</b>  |
| <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>  | <b>5</b>  |
| Article 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme   | 6         |
| Article 2 : Portée du règlement a l'égard des autres législations relatives a l'occupation des sols                                      | 6         |
| Article 3 : Division du territoire en zones  | 6         |
| Article 4 : Adaptations mineures - Dérogations   | 7         |
| Article 5 : Droit de préemption urbain   | 7         |
| Article 6 : Le règlement   | 7         |
| <b>ZONE UA</b>   | <b>8</b>  |
| Article UA 1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits   | 9         |
| Article UA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières  | 9         |
| Article UA 3 : Accès et voirie   | 10        |
| Article UA 4 : Desserte par les réseaux  | 11        |
| Article UA 5 : Caractéristiques des terrains   | 12        |
| Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures  | 13        |
| Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond                                     | 14        |
| Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                                     | 16        |
| Article UA 9 : Emprise au sol  | 17        |
| Article UA 10 : Hauteur des constructions  | 17        |
| Article UA 11 : Aspect extérieur   | 19        |
| Article UA 12 : Stationnement  | 22        |
| Article UA 13 : Espaces libres et plantations  | 25        |
| Article UA 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols   | 26        |
| Article UA 15 : Performances énergétiques et environnementales   | 26        |
| Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques   | 26        |
| <b>ZONE UB</b>   | <b>27</b> |
| Article UB 1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits   | 28        |
| Article UB 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières  | 28        |
| Article UB 3 : Accès et voirie   | 29        |
| Article UB 4 : Desserte par les réseaux  | 30        |
| Article UB 5 : Caractéristiques des terrains   | 32        |
| Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures  | 32        |
| Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond                                     | 33        |
| Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                                     | 35        |
| Article UB 9 : Emprise au sol  | 36        |
| Article UB 10 : Hauteur des constructions  | 36        |
| Article UB 11 : Aspect extérieur   | 37        |
| Article UB 12 : Stationnement  | 40        |
| Article UB 13 : Espaces libres et plantations  | 42        |
| Article UB 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols   | 43        |
| Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales   | 43        |
| Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques   | 44        |
| <b>ZONE UCV</b>  | <b>45</b> |
| Article UCV 1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits  | 46        |
| Article UCV 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières   | 46        |
| Article UCV 3 : Accès et voirie  | 47        |
| Article UCV 4 : Desserte par les réseaux   | 48        |
| Article UCV 5 : Caractéristiques des terrains  | 49        |
| Article UCV 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures | 50        |
| Article UCV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond                                    | 51        |
| Article UCV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                                    | 52        |
| Article UCV 9 : Emprise au sol   | 53        |
| Article UCV 10 : Hauteur des constructions   | 53        |
| Article UCV 11 : Aspect extérieur  | 53        |
| Article UCV 12 : Stationnement   | 54        |
| Article UCV 13 : Espaces libres et plantations   | 56        |
| Article UCV 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols  | 58        |
| Article UCV 15 : Performances énergétiques et environnementales  | 58        |
| Article UCV 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques  | 58        |
| <b>ZONE UG</b>   | <b>59</b> |
| Article UG1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits  | 60        |
| Article UG 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières  | 60        |
| Article UG 3 : Accès et voirie   | 61        |
| Article UG 4 : Desserte par les réseaux  | 62        |
| Article UG 5 : Caractéristiques des terrains   | 64        |
| Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures  | 64        |

|   |  |            |
|---|--|------------|
| Article UG 7 :  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond .....                                    | 66         |
| Article UG 8 :  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....                                     | 72         |
| Article UG 9 :  | Emprise au sol .....   | 73         |
| Article UG 10 :   | Hauteur des constructions.....   | 73         |
| Article UG 11 :   | Aspect extérieur.....  | 75         |
| Article UG 12 :   | Stationnement.....   | 79         |
| Article UG 13 :   | Espaces libres et plantations .....  | 81         |
| Article UG 14 :   | Possibilités maximales d'occupation des sols.....  | 82         |
| Article UG 15 :   | Performances énergétiques et environnementales.....  | 82         |
| Article UG 16 :   | Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....   | 83         |
| Annexe de la zone UG : Prescriptions particulières au secteur Ugcj (Cités Jardins d'Orgemont) |  |            |
| <b>ZONE UI .....</b>  |  | <b>93</b>  |
| Article UI 1 :  | Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits .....  | 94         |
| Article UI 2 :  | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières .....   | 94         |
| Article UI 3 :  | Accès et voirie .....  | 95         |
| Article UI 4 :  | Desserte par les réseaux.....  | 96         |
| Article UI 5 :  | Caractéristiques des terrains .....  | 97         |
| Article UI 6 :  | Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures.....  | 98         |
| Article UI 7 :  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond .....                                    | 98         |
| Article UI 8 :  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....                                     | 100        |
| Article UI 9 :  | Emprise au sol .....   | 101        |
| Article UI 10 :   | Hauteur des constructions.....   | 101        |
| Article UI 11 :   | Aspect extérieur.....  | 102        |
| Article UI 12 :   | Stationnement.....   | 104        |
| Article UI 13 :   | Espaces libres et plantations .....  | 106        |
| Article UI 14 :   | Possibilités maximales d'occupation des sols.....  | 107        |
| Article UI 15 :   | Performances énergétiques et environnementales.....  | 107        |
| Article UI 16 :   | Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....   | 108        |
| <b>ZONE UIM .....</b>   |  | <b>109</b> |
| Article UIm 1 :   | Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits .....  | 110        |
| Article UIm 2 :   | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières .....   | 110        |
| Article UIm 3 :   | Accès et voirie .....  | 111        |
| Article UIm 4 :   | Desserte par les réseaux.....  | 111        |
| Article UIm 5 :   | Caractéristiques des terrains .....  | 113        |
| Article UIm 6 :   | Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures ..... | 114        |
| Article UIm 7 :   | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond .....                                    | 115        |
| Article UIm 8 :   | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....                                     | 117        |
| Article UIm 9 :   | Emprise au sol .....   | 118        |
| Article UIm 10 :  | Hauteur des constructions.....   | 118        |
| Article UIm 11 :  | Aspect extérieur.....  | 119        |
| Article UIm 12 :  | Stationnement.....   | 122        |
| Article UIm 13 :  | Espaces libres et plantations .....  | 124        |
| Article UIm 14 :  | Possibilités maximales d'occupation des sols.....  | 125        |
| Article UIm 15 :  | Performances énergétiques et environnementales.....  | 125        |
| Article UIm 16 :  | Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....   | 125        |
| <b>ZONE N.....</b>  |  | <b>126</b> |
| Article N 1 :   | Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits .....  | 127        |
| Article N 2 :   | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....  | 127        |
| Article N 3 :   | Accès et voirie .....  | 128        |
| Article N 4 :   | Desserte par les réseaux.....  | 129        |
| Article N 5 :   | Caractéristiques des terrains .....  | 130        |
| Article N 6 :   | Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures.....  | 131        |
| Article N 7 :   | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond .....                                    | 131        |
| Article N 8 :   | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....                                     | 132        |
| Article N 9 :   | Emprise au sol .....   | 133        |
| Article N 10 :  | Hauteur des constructions.....   | 133        |
| Article N 11 :  | Aspect extérieur.....  | 134        |
| Article N 12 :  | Stationnement.....   | 135        |
| Article N 13 :  | Espaces libres et plantations .....  | 138        |
| Article N 14 :  | Possibilités maximales d'occupation des sols .....   | 138        |
| Article N 15 :  | Performances énergétiques et environnementales.....  | 138        |
| Article N 16 :  | Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....   | 139        |
| <b>ANNEXES DU REGLEMENT .....</b>   |  | <b>140</b> |
| Annexe 1 :  | Définitions.....   | 141        |
| Annexe 2 :  | Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies privées actuelles ou futures en zone UG.....                     | 146        |
| Annexe 3 :  | Liste du patrimoine remarquable .....  | 148        |

# ***Dispositions générales***

---

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, dans sa version précédente.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal

## **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-20 et R111-28 à R111-3 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

**2** - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R-111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

**3** - S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), et en zones naturelles ou forestières (N).

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, dans sa version précédente.

### **1 – LES ZONES URBAINES**

- **UA** – Zone mixte à caractère d'habitat, de commerces, de bureaux et de services où les bâtiments sont en général construits en ordre continu. Cette zone comporte un secteur UA1 et un secteur UA3.
- **UB** – Zone mixte dominée par l'habitat collectif à caractère discontinu.
- **UCV** – Zone de mixité fonctionnelle correspondant au centre-ville. Cette zone comporte un secteur UCVe.
- **UG** – Zone réservée principalement aux habitations individuelles où les commerces et l'artisanat sont autorisés sous conditions, comprenant deux sous-secteurs pour les Cités-Jardins : UGcj (Orgemont) et UGb (Blumenthal).
- **UI** – Zone à dominante industrielle, artisanale et commerciale.
- **UIm** – Zone mixte à dominante industrielle, artisanale, commerciale et d'habitat.

### **2 – LES ZONES NATURELLES**

- **N** – Zone naturelle et paysagère qu'il convient de protéger.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS**

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement. Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés aux articles L 152-3, L 152-4, L152-5, L152-6 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Droit de Prémption Urbain (DPU) : délibération du Conseil Territorial de Plaine Commune en date du 31 janvier 2017 sur toutes les zones urbaines de la Commune (article L 211-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Un Droit de Prémption Urbain renforcé a été institué sur les périmètres d'études d'opérations d'urbanisme, délimités sur le plan n°6d.

Ce droit de préemption urbain renforcé s'applique aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme (dernier alinéa).

## **ARTICLE 6 : LE REGLEMENT**

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend quatre sections et 16 articles :

### **Section 1 : Nature de l'occupation des sols**

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

### **Section 2 : Conditions de l'occupation des sols**

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains (article supprimé)
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

### **Section 3 : Possibilité maximale d'Occupation des sols**

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S) (article supprimé)

### **Section 4 : Performances énergétiques et réseaux électroniques**

- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Réseaux de communications électroniques