

5 ANNEXES



PLU approuvé le: 13 sept 2012

Vu pour être annexé à la
délibération du 13 sept 2012



5.7

ILLUSTRATION DES PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Ville de Montreuil-sous-Bois
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

SOMMAIRE

NOTRE LIMINAIRE **3**

Illustrations des prescriptions des articles 6 du règlement du PLU relatives à « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » **4**

Illustrations de la notion de « façade à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique » des prescriptions des articles 6 du règlement du PLU **4**

Illustrations du mode de calcul des prescriptions des articles 10 du règlement du PLU relatives à la hauteur « des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes » **5**

Hauteur « des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes » **5**

Mode de calcul des prescriptions des articles 10 du règlement PLU relatives à la hauteur, Exemple de la zone UC **6**

Illustration du mode de calcul des prescriptions des articles 10 du règlement du PLU relatives à la hauteur des constructions mixtes, Exemple de la zone UC **7**

Illustrations du mode de calcul des prescriptions des articles 13 du règlement du PLU relatives « aux espaces verts et végétalisés », Exemple de la zone UC **8**

NOTRE LIMINAIRE

Les schémas illustratifs qui suivent, ainsi que le texte qui les accompagne, sont sans valeur réglementaire. L'objectif de ce document, placé dans les annexes du PLU, est d'expliquer certains points du règlement par une formulation moins juridique et plus pédagogique.

Certains points du règlement sont illustrés par des règles issues de la zone UC, comme l'indique le texte les accompagnant. Les modes de calculs de ces prescriptions sont transposables aux autres zones dont le règlement est rédigé de manière similaire.

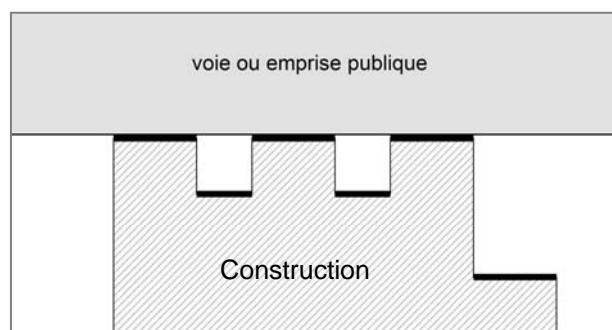
Illustrations des prescriptions des articles 6 du règlement du PLU relatives à « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Illustrations de la notion de « façade à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique » des prescriptions des articles 6 du règlement du PLU

Cas n° 1



Le trait le plus épais de la façade de la construction représente les segments de la façade édifiés en bordure de voie ou d'emprise publique



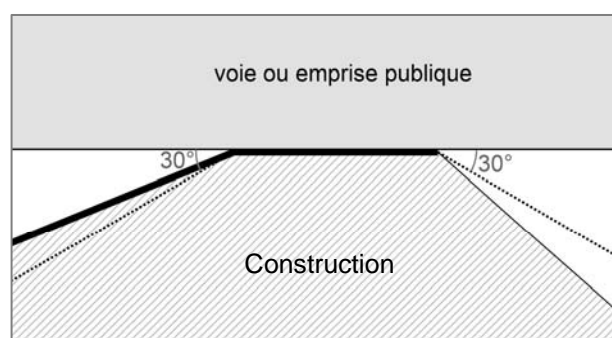
Cas n° 2

Si l'angle formé par :

- la limite entre le terrain et la voie ou l'emprise publique
- et la façade de la construction,

est inférieur ou égal à **30°**, la façade concernée est réputée être édifiée en bordure de voie ou d'emprise publique.

Dès lors que cet angle est supérieur à **30°**, la façade considérée n'est pas réputée être édifiée en bordure de voie ou d'emprise publique.

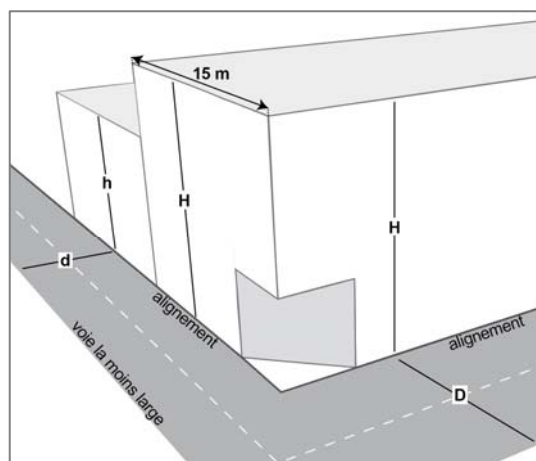


Illustrations du mode de calcul des prescriptions des articles 10 du règlement du PLU relatives à la hauteur « des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes »

Hauteur « des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes »

Lorsqu'une construction est édifée à l'angle de deux voies publiques ayant des largeurs différentes, la hauteur sur rue de cette construction est calculée comme suit :

- la hauteur (représentée sur le schéma par le « **H** » majuscule) autorisée sur le côté de la voie la plus large (représentée par le « **D** » majuscule), peut être maintenue sur le côté de la voie la moins large (représentée par le « **d** » minuscule), sur une longueur de 15 mètres maximum.
- Cette longueur de 15 mètres est calculée à compter du point d'intersection des alignements de la voie la plus large et de la voie la moins large, du côté de la construction.
- Au-delà de ces 15 mètres, la hauteur sur rue de cette construction (représentée par le « **h** » minuscule), du côté de la voie la moins large, est calculée par rapport à la distance « **d** ».



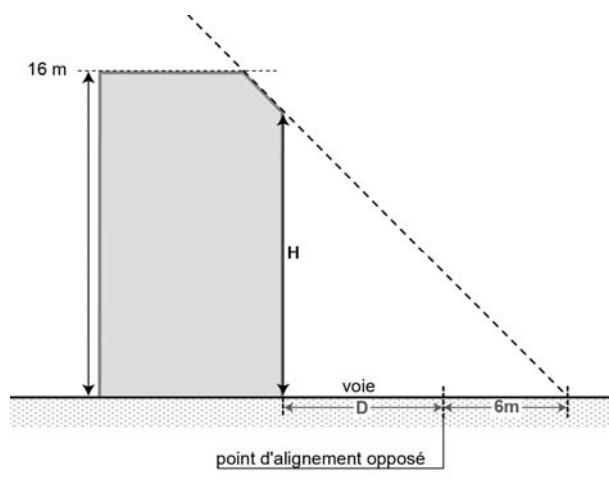
Les données chiffrées illustrant le mode de calcul des hauteurs sont issues des prescriptions de la zone UC. Il s'agit là d'un exemple permettant d'illustrer un mode de calcul commun à toutes les zones urbaines.

La hauteur maximale autorisée est fixée en mètres.

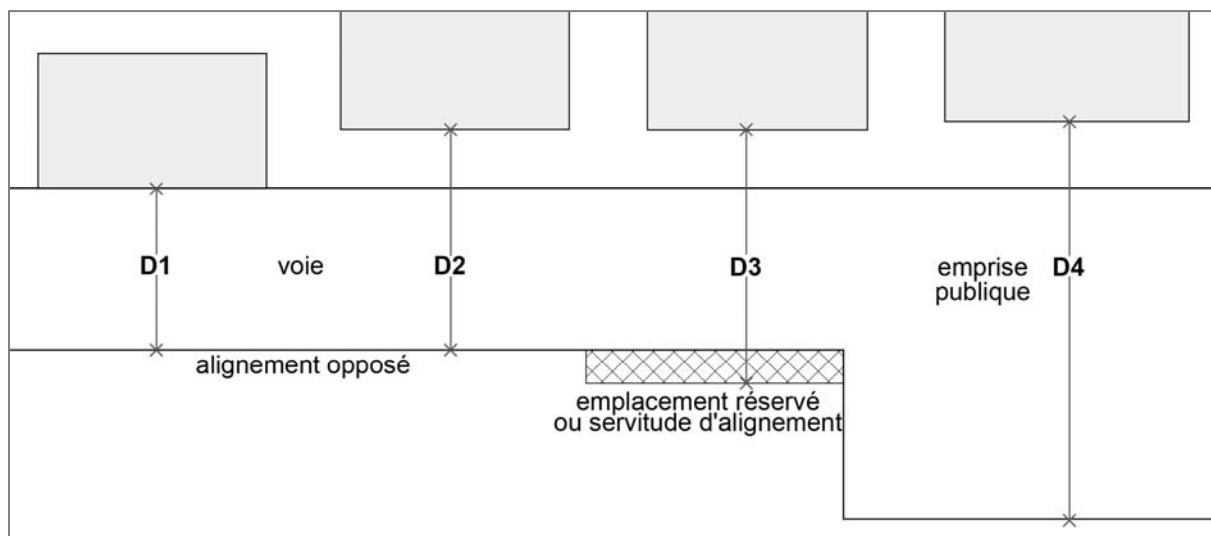
En zone UC, en dehors des cas définis à l'article 10.2.2. et suivants, la hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions côté rue ou emprise publique, est limitée par une règle de proportionnalité. La hauteur (H) des constructions sera équivalente à la distance (D) qui sépare les constructions du point opposé de l'emprise publique, augmentée de 6 mètres en zone UC.

La hauteur se mesure en tout point.



Cette distance, suivant les cas de figure rencontrés, se calcule comme suit :



- Quand une construction, ou partie de construction, est édifiée à l'alignement de la voie qui la borde, la distance prise en compte est celle qui sépare la façade de la construction, ou partie de construction, de l'alignement opposé de la voie. **Illustration « D1 ».**
- Quand une construction, ou partie de construction, est édifiée en retrait de l'alignement de la voie qui la borde, la distance prise en compte est celle qui sépare la façade de la construction, ou partie de construction, de l'alignement opposé de la voie. **Illustration « D2 ».**
- Lorsque du côté de l'alignement opposé, se trouve un emplacement réservé ou une servitude d'alignement, la distance prise en compte est celle qui sépare la construction ou partie de construction, de la bordure interne au terrain de l'emplacement réservé ou de la servitude d'alignement. **Illustration « D3 ».**
- Lorsque la construction est réalisée sur un terrain qui borde une emprise publique (une place par exemple), la distance prise en compte est celle qui sépare la construction ou partie de construction, de la limite opposée à la construction de l'emprise publique. **Illustration « D4 ».**

Illustration du mode de calcul des prescriptions des articles 10 du règlement du PLU relatives à la hauteur des constructions mixtes.

Exemple de la zone UC

Les illustrations suivantes concernent les deux cas suivants :

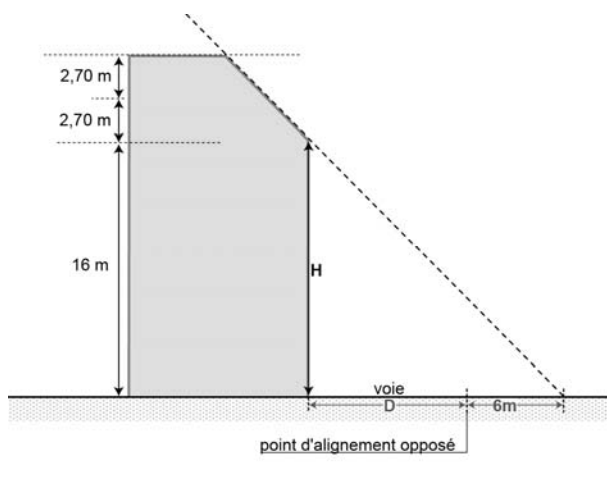
- Cas « de construction dont au moins 80 % de la Surface Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif »
- Cas « de construction dont 20% minimum et 50% maximum de la Surface Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif »

Les données chiffrées illustrant le mode de calcul des hauteurs sont issues des prescriptions de la zone UC. Il s'agit là d'un exemple permettant d'illustrer un mode de calcul commun à toutes les zones urbaines où un bonus de hauteur de 2,70 mètres est accordé.

Le règlement autorise une hauteur maximale rehaussée de 2,70 mètres pour des constructions remplissant les critères de mixité des fonctions définis par le règlement.

Ainsi, la hauteur maximale d'une construction dont 80 % de la Surface Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, est de $16\text{ m} + 2,70\text{ m} = 18,70\text{ m}$.

Quand le règlement prévoit deux cas de bonification des hauteurs, comme en zone UC, ces deux bonifications de + 2,70 mètres sont cumulables.



Ainsi, la hauteur maximale d'une construction dont 80 % de la Surface Œuvre Nette du rez-de-chaussée, représentant 30 % de la Surface Œuvre Nette totale, est destinée à des locaux commerciaux, est de $16\text{ m} + 2,70\text{ m} + 2,70\text{ m} = 21,40\text{ m}$.

Ces hauteurs maximales sont pondérées, du côté rue ou emprise publique, par la règle de proportionnalité. La hauteur (H) des constructions, côté rue ou emprise publique, sera équivalente à la distance (D) qui sépare les constructions du point opposé de l'emprise publique, augmentée de 6 mètres en zone UC.

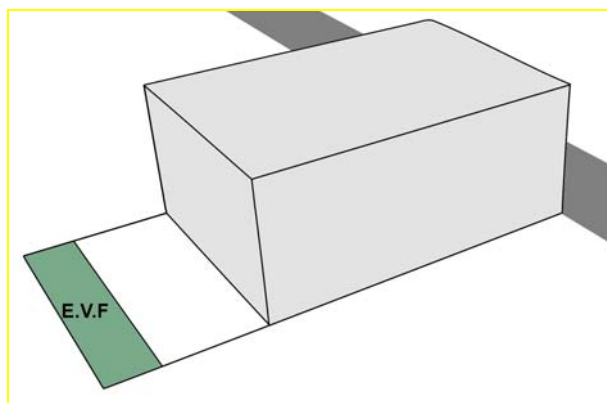
Illustrations du mode de calcul des prescriptions des articles 13 du règlement du PLU relatives « aux espaces verts et végétalisés ».

Exemple de la zone UC

Les données chiffrées illustrant le mode de calcul des espaces verts et végétalisés sont issues des prescriptions de la zone UC. Il s'agit là d'un exemple permettant d'illustrer un mode de calcul commun à toutes les zones urbaines.

Le PLU impose la réalisation d'un minimum d'espace vert de pleine terre, appelé « Espace Vert Fondamental », les « **E.V.F.** ».

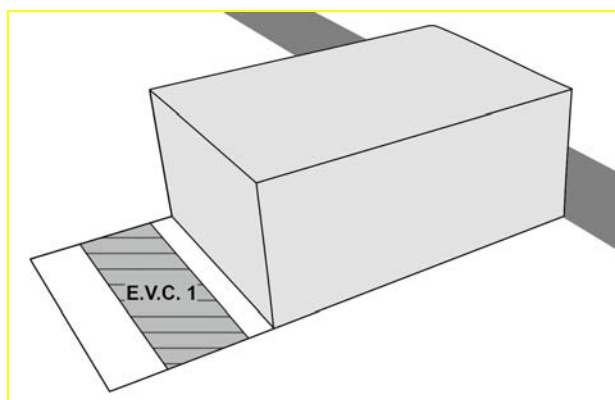
La superficie minimum des « **E.V.F.** » est fixée en pourcentage de la surface de la parcelle.



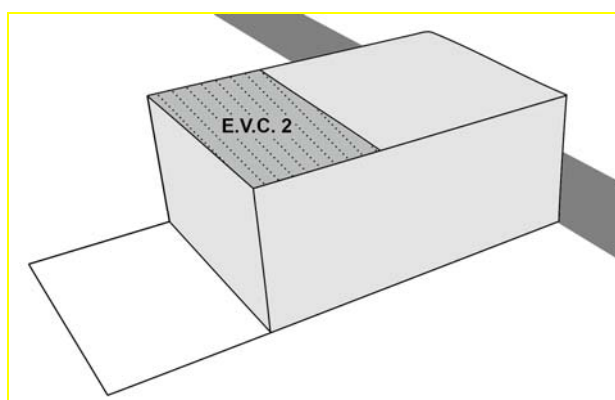
En plus des espaces verts fondamentaux, le PLU impose, en zones urbaines, qu'une surface équivalente à un pourcentage du terrain soit végétalisée par des « Espaces Végétalisés Complémentaires », les « **E.V.C.** ».

Ces « **E.V.C.** » peuvent être réalisés de plusieurs manières :

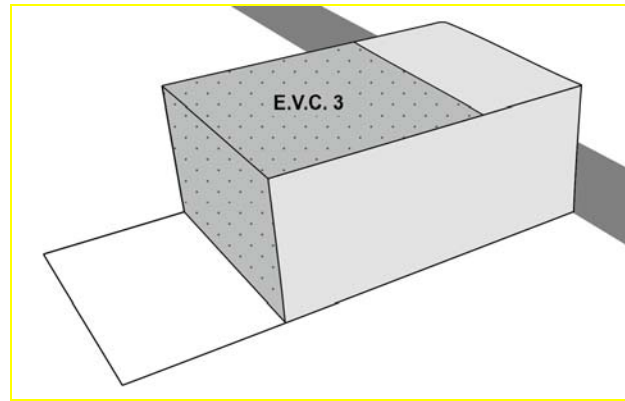
- En pleine terre, appelés « **E.V.C. 1** » dans les illustrations (illustration ci-contre).



- En toiture terrasse végétalisée intensive, ou sur dalle, d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre, appelés « **E.V.C. 2** » dans les illustrations (illustration ci-contre).



- En toiture terrasse végétalisée extensive, d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre, ou en murs végétalisés, appelés « **E.V.C. 3** » dans les illustrations (illustration ci-contre)



Le coefficient de biotope :

Les « Espaces Végétalisés Complémentaires », ont une efficacité environnementale moindre que celle des espaces en pleine terre. le PLU fixe un coefficient de biotope de pondération pour permettre de faire des correspondances entre les différents types d'espaces verts.

Le coefficient de biotope des espaces réalisés en toiture terrasse végétalisée intensive ou sur dalle (« **E.V.C. 2** »). est de 0,60. Il indique qu'1 m² d'**E.V.C. 2** = 0,60 m² d'espaces verts complémentaires dus

Le coefficient de biotope des espaces réalisés en toiture terrasse végétalisée extensive, d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre, ou en murs végétalisés (« **E.V.C. 3** »). est de 0,20. Il indique qu'1 m² d' **E.V.C. 3** = 0,20 m² d'espaces verts complémentaires dus

Ainsi quand le PLU exige 30 m² d'E.V.Com., le constructeur a le choix entre réaliser :

- 30 m² d'espace de pleine terre - « **E.V.C. 1** »
- 50 m² en toiture terrasse végétalisée intensive ou sur dalle, d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre, - « **E.V.C. 2** »

$$= (\text{Superficie du terrain} \times 15\% / 0,60)$$

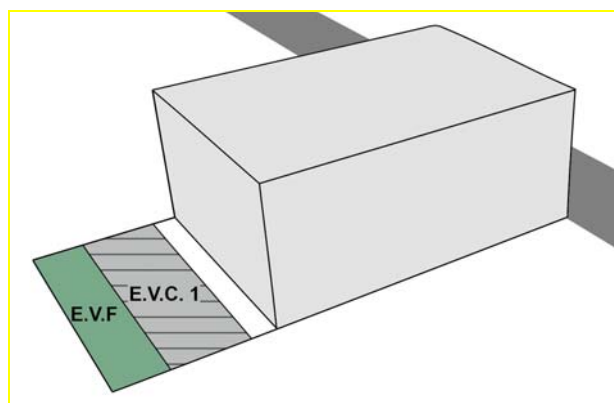
Le PLU impose la réalisation cumulée des *E.V.F.* et des *E.V.C.*

Il appartient aux constructeurs de choisir la manière dont il remplira ses obligations de réalisation des *E.V.C.*

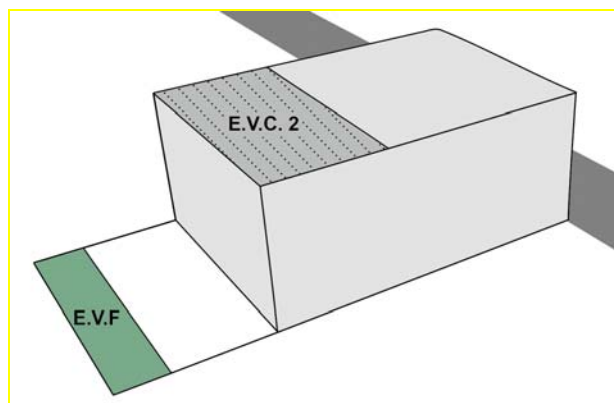
Plusieurs solutions sont ouvertes par le PLU :

Réalisation des Espaces Verts de Pleine terre et d'un type d'Espace Végétalisé Complémentaire.

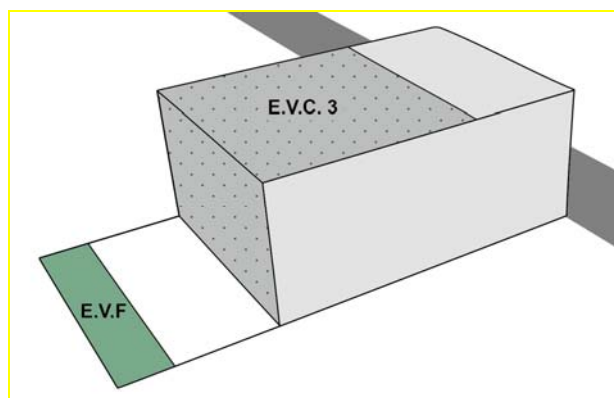
- Réalisation des *E.V.F.* et des *E.V.C.* en pleine terre (« *E.V.C. 1* »)



- Réalisation des *E.V.F.* et des *E.V.C.* en toiture terrasse végétalisée intensive, ou sur dalle, d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre (« *E.V.C. 2* »)



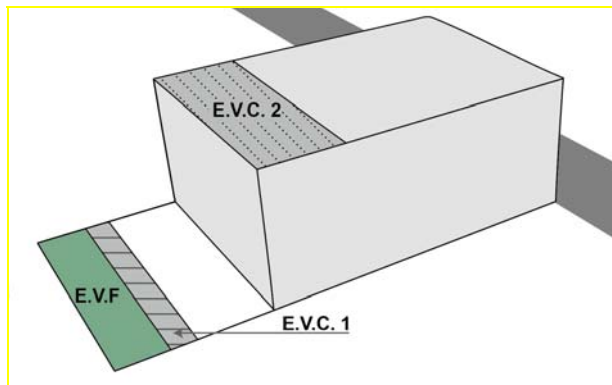
- Réalisation des *E.V.F.* et des *E.V.C.* en toiture terrasse végétalisée extensive, d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre, et murs végétalisés (« *E.V.C. 3* »)



Réalisation des Espaces Verts de Pleine terre et panachage des différents types d'Espaces Végétalisés Complémentaires.

Le total des surfaces en **E.V.C.** devant totaliser le pourcentage global exigé pour ce type d'espace.

- Réalisation des **E.V.P.** et panachage d'**E.V.C.** en pleine terre (« **E.V.C. 1** ») et en toiture terrasse végétalisée intensive, ou sur dalle, d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre (« **E.V.C. 2** »)



- Réalisation des **E.V.P.** et panachage d'**E.V.C.** en pleine terre (« **E.V.C. 1** ») et en toiture terrasse végétalisée extensive, d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre, et murs végétalisés (« **E.V.C. 3** »)

