



4-1-2-2

## REGLEMENT ECRIT

### > REGLEMENTS DES ZONES UP – ZONES DE PROJET DE VILLETANEUSE

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT plaine commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine



## SOMMAIRE

> ZONE UP29 – VILLETANEUSE, POLE GARE VILLETANEUSE- UNIVERSITE ET FRANGES DE LA Z.A.E ET DE L'UNIVERSITE .....	2
> ZONE UP30 – VILLETANEUSE, SECTEUR BUTTE PINSON – JEAN JAURES .....	21



UP29

## REGLEMENT ECRIT

### > ZONE UP29 – VILLETANEUSE, POLE GARE VILLETANEUSE-UNIVERSITE ET FRANGES DE LA Z.A.E ET DE L'UNIVERSITE

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT plaine commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites.....</b>	<b>12</b>
<b>1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées .....</b>	<b>13</b>
2.1.1 - Règle générale .....	13
2.1.2 - Dispositions particulières .....	13
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</b>	<b>13</b>
2.2.1 - Règle générale .....	13
2.2.2 - Règle de retrait.....	14
2.2.3 - Dispositions particulières .....	14
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....</b>	<b>14</b>
2.3.1 - Règle générale .....	14
2.3.2 - Dispositions particulières .....	14
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions.....</b>	<b>14</b>
<b>2.5 - Hauteur des constructions.....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 - Dispositions générales.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2 - Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations .....</b>	<b>15</b>
3.2.1 - Dispositions quantitatives.....	15
3.2.2 - Dispositions qualitatives.....	15
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....</b>	<b>16</b>
<b>4.1 - Dispositions générales.....</b>	<b>16</b>
<b>4.2 - Constructions existantes .....</b>	<b>16</b>
4.2.1 - Matériaux et aspect des constructions.....	16
4.2.2 - Ravalement, travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire .....	16

<b>4.3 - Constructions neuves .....</b>	<b>17</b>
4.3.1 - Principes généraux.....	17
4.3.2 - Façades.....	17
4.3.3 - Couronnement des constructions .....	17
4.3.4 - Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux.....	18
<b>4.4 - Clôtures .....</b>	<b>18</b>
4.4.1 - Clôture en limite de voie.....	18
4.4.2 - Clôture en limite séparative.....	18
<b>4.5 - Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>19</b>
<b>5.1 - Déplacements.....</b>	<b>19</b>
5.1.1 - Accès.....	19
5.1.2 - Voies .....	19
<b>5.2 - Stationnement.....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>20</b>
<b>6.1 - Desserte par les réseaux.....</b>	<b>20</b>
<b>6.2 - Assainissement.....</b>	<b>20</b>
<b>6.3 - Collecte des déchets .....</b>	<b>20</b>

## RAPPELS

Les définitions et dispositions communes prévues dans la Partie 1 du règlement du PLUi (« Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ») ne sont pas applicables dans les zones UP (UP1, UP2, UP3...), à l'exception :

- des dispositions graphiques figurant au plan de zonage, qui peuvent compléter les règles ci-dessous ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer. Les modalités d'application de ces dispositions graphiques peuvent le cas échéant être précisées dans le présent règlement de zone, par dérogation à la partie 1 du règlement ;
- des dispositions règlementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4-2-4 du règlement graphique du PLUi)
- d'éventuelles autres dispositions de la partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue dans le présent règlement de zone UP.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

## CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.

La zone UP29 correspond à deux secteurs de projets situés à Villetaneuse :

- le secteur UP29a correspondant au pôle Gare Villetaneuse-Université
- le secteur UP29b correspondant à la frange ouest de la Zone d'Activités Economiques du Château et à la frange est de l'université.

Elle est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

### • Le contenu du Chapitre 0

Le présent chapitre 0 regroupe des dispositions réglementaires et des définitions de termes employés dans le règlement de la zone UP29.

Les dispositions des chapitres 0 et suivants du règlement de la zone s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans les chapitres.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, seul le contenu du texte écrit a valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

### • Articulation du règlement des zones, secteurs et sous-secteur de zone

La règle de la zone est applicable aux différents secteurs (UP29a et UP29b) sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour la zone.

### • Accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

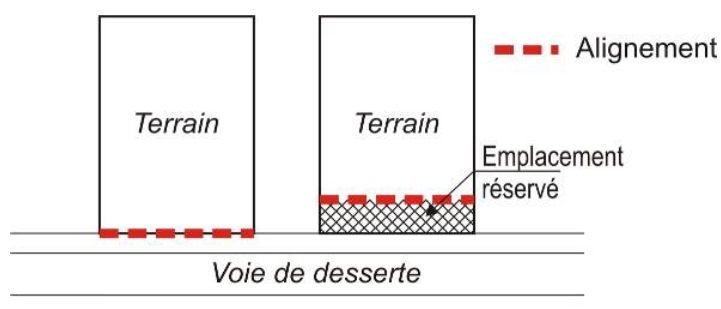
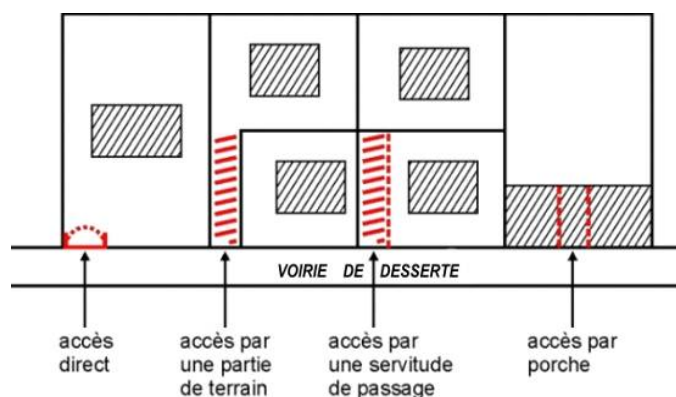
La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

L'accès doit avoir une largeur de 3 m minimum.

### • Alignement

Le terme « alignement » utilisé au sens et pour l'application du présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.



### • Annexes

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, .... Elles présentent de faibles dimensions par rapport à la construction principale, dont elles sont séparées, et sont réputées avoir la même destination que cette dernière. Elles ne peuvent être aménagées en logement.

### • Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est un arbre atteignant au moins 7 mètres de hauteur à l'âge adulte et présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres mesurée à 1 mètre du sol lors de sa plantation.

- **Attique, niveau en attique**

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

- **Construction existante**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, avant la 17 décembre 2015.

- **Construction neuve**

Certaines dispositions sont différenciées selon que le projet prévoit l'édification d'une construction neuve ou la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante.

Est considérée comme construction neuve :

- les travaux ayant pour effet, par extension horizontale et/ou verticale, de doubler, au minimum, la surface de plancher d'une construction existante, quelle que soit sa date de d'édification ;
- la réalisation d'une construction séparée d'une construction existante sur le terrain.

- **Destination principale des constructions**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

- **Distance entre deux constructions et modalités de calcul**

La distance entre deux constructions, non contiguës, implantées sur un même terrain, est fixée à la section 2.3 du règlement par zone.

Cette distance est comptée horizontalement entre les deux façades

- non compris les saillies, tels les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que, pour une construction existante, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- y compris les oriels et les balcons.

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie résultant de la projection verticale du volume de la ou des construction(s) édifiée(s) sur le terrain.

**Elle comprend :**

- l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
- les escaliers extérieurs dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> ;
- les parties de construction ayant une hauteur supérieure à 0,60 mètres à compter du sol avant et après travaux.

**Elle exclut :**

- les débords et surplombs (modénature, balcon...) ;
- les installations ou constructions nécessaires aux accès des personnes handicapées ;



- pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- les rampes d'accès aux stationnements souterrains, sans émergence par rapport au niveau du sol après travaux.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie ci-dessus, et la superficie du terrain.

- **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils doivent faire l'objet d'aménagements paysagers tels qu'ils sont prévus au chapitre 3 du règlement de la zone.

- **Espaces verts**

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Hormis les espaces verts réalisés sur des espaces en pleine terre, sont également comptabilisés dans la superficie des espaces verts, sans coefficient modérateur :

- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale,
- les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

Sont également comptabilisées dans le décompte de la superficie des espaces verts, mais en appliquant un coefficient modérateur de compensation :

- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse végétalisés comportant une épaisseur de terre d'au moins 50 centimètres, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m<sup>2</sup> de terrasse végétalisée sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert) ;
- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse végétalisés comportant une épaisseur de terre inférieure à 50 centimètres, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m<sup>2</sup> de terrasse végétalisée sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert).

- **Espaces de pleine terre**

Un espace est considéré de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Un espace est considéré de pleine terre s'il ne comporte que des réseaux.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces de pleine terre. En revanche, sont comptabilisées en espace de pleine terre les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

- **Espèces locales**

Espèce végétale présente naturellement en un lieu, sans y avoir été amenée par l'Homme. La liste des espèces préconisées en Ile-de-France est établie par l'Agence Régionale de Biodiversité (annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

- **Extension des constructions**

Certaines dispositions sont différenciées selon que le projet prévoit l'édification d'une construction neuve ou la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante.

Sont considérés comme travaux d'extension, horizontale et/ou verticale, les travaux réalisés sur une construction existante et ayant un lien fonctionnel avec elle, quelle que soit sa date d'édification, n'ayant pour effet de doubler ni la surface de plancher, ni celle de l'emprise au sol initiale de la construction avant ces travaux.

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction neuve.

- **Façade d'une construction**

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures, édifiée au-dessus du niveau du sol existant avant ou après travaux.

Les saillies en façade tels que les balcons, les orielles, les modénatures, les corniches, sont considérés ou non comme des éléments de la façade selon les modalités de calcul du retrait, du recul ou de la distance entre deux constructions définies dans le présent titre.

- **Façade aveugle**

Une façade aveugle est une façade qui ne comporte pas d'ouverture. Ne constituent pas des ouvertures :

- les sorties de secours,
- les portes pleines,
- les portes d'accès aux locaux techniques,
- les ouvertures occultées par des pavés de verre ou des verres translucides fixes,
- les ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini.

- **Hauteur de façade**

La hauteur de façade des constructions exprimée en mètres

- le point bas de la mesure s'effectue :
  - o au niveau du sol existant avant travaux,
  - o au niveau du sol existant après travaux, dès lors que la différence d'altitude entre le niveau du sol avant et après travaux est supérieure à 3 mètres ;
  - o au niveau du trottoir, au droit de la construction pour toute construction implantée à l'alignement ;
- le point haut de la mesure s'effectue
  - o au pied de l'acrotère ;
  - o à l'égout du toit.
- le point de mesure pour les terrains en pente
  - o Pour une construction édifiée sur un terrain en pente, sa hauteur métrique est mesurée au point médian de la façade, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres.

- **Installations classées**

Il s'agit des installations classées pour la protection de l'environnement visées aux articles L.511-1 et suivants, et R.511-9 et suivant du code de l'environnement.

- **Limite séparative**

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales que les limites de fond de terrain.

- **Niveaux d'une construction**

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits ainsi que les niveaux semi enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

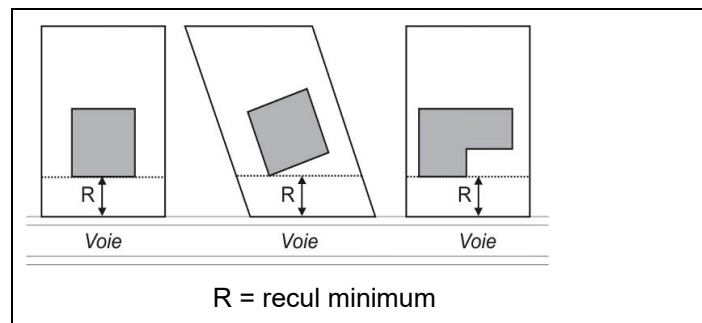
Un niveau doit avoir une hauteur minimale sous plafond de 2,50 mètres.

- **Reconstruction à l'identique**

Une construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de 10 ans peut être reconstruite à l'identique uniquement dans les cas où sa destruction ou sa démolition sont la conséquence de sinistres ou de causes extérieures.

- **Recul et modalités de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement en tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

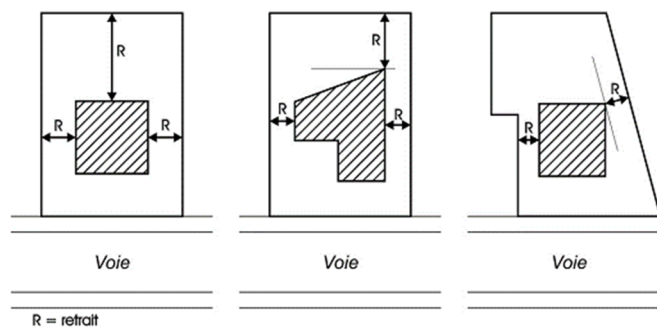


Pour les modalités de calcul du recul des constructions prévu à la section 2.1 du règlement de zone, la façade est considérée non compris les saillies :

- les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) ;
- les oriels, les balcons et les débords de toiture.

- **Retrait et modalités de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement en tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, sauf précision contraire du règlement par zone.



Pour les modalités de calcul du retrait des constructions prévu au sections 2.2 et 2.3 du règlement de zone, la façade est considérée :

- non compris les saillies, tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- y compris les oriels, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas de mur écran dont la hauteur est au moins égale à 1,90 mètre.

- **Saillies au-dessus du domaine public**

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à une hauteur de 5 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade de la construction, doit être inférieure à 80 cm.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

- **Sol existant avant travaux / sol existant après travaux**

Le sol existant avant travaux est le niveau du sol du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet pour lequel l'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol est demandée.

Le sol après travaux est le niveau du sol tel qu'il résulte de la réalisation du projet.

- **Sous-sol**

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol existant avant ou après travaux.

Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, mesurée du plancher au plafond, émerge au-dessus du niveau du sol existant avant ou après travaux.

- **Terrain**

Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

- **Traitement paysager**

Certains espaces libres, au regard de leur situation, nécessitent une qualité dans leur aménagement, c'est-à-dire recevoir un traitement paysager, sans pour autant être qualifiés d'espace vert au sens du présent titre. Ce traitement paysager peut être minéral ou créer une composition alliant matériaux et végétaux. La conception de ce traitement doit avoir un caractère pérenne.

- **Voie de desserte**

Sont considérées comme voies de desserte des terrains, les voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Elles incluent l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée à la circulation des piétons, ainsi que les aménagements de voirie.

Voies de circulation desservant les constructions sur le terrain d'assiette des opérations d'ensemble

Les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres.

## CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### 1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
- les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles ainsi que les dépôts et décharges à l'air libre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
- les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique.
- **dans le secteur UP29b**, les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;

### 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les constructions destinées à l'entreposage des données numériques, dès lors que sont mis en œuvre les moyens de récupération de la chaleur fatale issue de leur installation technique de refroidissement pour le chauffage de bâtiments.
- dans le secteur UP29a, les constructions à destination d'artisanat, dès lors qu'elles sont liées à une activité commerciale.
  - dans le secteur UP29b :
  - les constructions à destination de commerce dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 500 m<sup>2</sup>, y compris les surfaces à usage de réserve,
  - les constructions à destination d'industrie dès lors que leurs activités sont compatibles avec la proximité d'habitations ;

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Règle générale

Le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'1 mètre minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- du ou des dernier(s) niveau(x) en attique ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement de la façade de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction ;
- pour les constructions existantes, de saillies des façades pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur.

En outre, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles définies pour le secteur considéré.

#### 2.1.2 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée au paragraphe 2.1.1 dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, à la date du 17 décembre 2015, non conformes aux dispositions du paragraphe 2.1.1. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La présente section 2.2 n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

### 2.2.2 - Règle de retrait

Le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction (H/2) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, le retrait, par rapport à la limite séparative de la construction ou partie de construction doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la façade aveugle ou partie de façade aveugle de la construction (H/3) avec un minimum de 3 mètres.

### 2.2.3 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée ci-dessus dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date du 17 décembre 2015, non conformes aux dispositions des paragraphes 2.2.1 et 2.2.2. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s) dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 2.2.2 ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.2.2. Dans ce cas, le retrait des constructions doit être au moins égal à 3,5 mètres.

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

### 2.3.1 - Règle générale

La distance minimale entre les façades ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 6 mètres.

Toutefois, la distance minimale entre les façades aveugles ou parties de façade aveugles de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 3 mètres.

La distance séparant une construction annexe d'une autre construction n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

### 2.3.2 - Dispositions particulières

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée toutefois elle doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée toutefois elle doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

### 3.1 - Dispositions générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à la section 6.2, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

Dans tous les cas, le traitement des espaces libres, espaces verts et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles

### 3.2 - Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations

#### 3.2.1 - Dispositions quantitatives

Le traitement des espaces libres, espaces verts et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.

#### 3.2.2 - Dispositions qualitatives

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.



## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 4.1 - Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions du chapitre 4.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

### 4.2 - Constructions existantes

#### 4.2.1 - Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

#### 4.2.2 - Ravalement, travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

## 4.3 - Constructions neuves

### 4.3.1 - Principes généraux

- **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

- **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

- **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

- Les constructions en cœur d'îlot

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

### 4.3.2 - Façades

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

### 4.3.3 - Couronnement des constructions

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édifices techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

#### 4.3.4 - Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

### 4.4 - Clôtures

La présente section 4.4 n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### 4.4.1 - Clôture en limite de voie

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

#### 4.4.2 - Clôture en limite séparative

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

#### 4.5 - Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

### CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

#### 5.1 - Déplacements

##### 5.1.1 - Accès

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionnée de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au chapitre 0 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date du 17 décembre 2015.

##### 5.1.2 - Voies

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles définies pour le secteur considéré.

## **5.2 - Stationnement**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 5).

# **CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **6.1 - Desserte par les réseaux**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).

## **6.2 - Assainissement**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).

## **6.3 - Collecte des déchets**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).



UP30

## REGLEMENT ECRIT

### > ZONE UP30 – VILLETANEUSE, SECTEUR BUTTE PINSON – JEAN JAURES

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT plaine commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 0 - DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>32</b>
<b>1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites.....</b>	<b>32</b>
<b>1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>32</b>
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées .....</b>	<b>33</b>
2.1.1 - Règle générale.....	33
2.1.2 - Dispositions particulières .....	33
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</b>	<b>33</b>
2.2.1 - Règle générale.....	33
2.2.2 - Règle de retrait.....	33
2.2.3 - Dispositions particulières .....	34
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....</b>	<b>34</b>
2.3.1 - Règle générale.....	34
2.3.2 - Dispositions particulières .....	34
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions.....</b>	<b>34</b>
2.4.1 - Règle générale.....	34
2.4.2 - Dispositions particulières .....	34
<b>2.5 - Hauteur des constructions.....</b>	<b>35</b>
2.5.1 - Règle générale.....	35
2.5.2 - Dispositions particulières .....	35
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE.....</b>	<b>35</b>
<b>3.1 - Dispositions générales.....</b>	<b>35</b>
<b>3.2 - Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations .....</b>	<b>36</b>
3.2.1 - Dispositions quantitatives.....	36
3.2.2 - Dispositions qualitatives.....	36

<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....</b>	<b>36</b>
<b>4.1 - Dispositions générales.....</b>	<b>36</b>
<b>4.2 - Constructions existantes .....</b>	<b>38</b>
4.2.1 - Matériaux et aspect des constructions.....	38
4.2.2 - Ravalement, travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire .....	38
<b>4.3 - Constructions neuves .....</b>	<b>38</b>
4.3.1 - Principes généraux.....	38
4.3.2 - Façades.....	39
4.3.3 - Couronnement des constructions .....	39
4.3.4 - Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux.....	40
<b>4.4 - Clôtures .....</b>	<b>40</b>
4.4.1 - Clôture en limite de voie.....	40
4.4.2 - Clôture en limite séparative.....	40
<b>4.5 - Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos .....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>41</b>
<b>5.1 - Déplacements.....</b>	<b>41</b>
5.1.1 - Accès.....	41
5.1.2 - Voies .....	41
<b>5.2 - Stationnement.....</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>42</b>
<b>6.1 - Desserte par les réseaux.....</b>	<b>42</b>
<b>6.2 - Assainissement.....</b>	<b>42</b>
<b>6.3 - Collecte des déchets .....</b>	<b>42</b>



## RAPPELS

Les définitions et dispositions communes prévues dans la Partie 1 du règlement du PLUi (« Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ») ne sont pas applicables dans les zones UP (UP1, UP2, UP3...), à l'exception :

- des dispositions graphiques figurant au plan de zonage, qui peuvent compléter les règles ci-dessous ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer. Les modalités d'application de ces dispositions graphiques peuvent le cas échéant être précisées dans le présent règlement de zone, par dérogation à la partie 1 du règlement ;
- des dispositions règlementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4-2-4 du règlement graphique du PLUi)
- des éventuelles autres dispositions de la partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue dans le présent règlement de zone UP.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

## CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.

La zone UP30 correspond au secteur « Butte Pinson – Jean Jaurès » situé à Villetaneuse. Il s'agit d'un espace de construction à hauteur limitée et à dominante résidentielle situé aux franges du parc de la Butte Pinson.

Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

### • Le contenu du Chapitre 0

Le présent chapitre 0 regroupe des dispositions réglementaires et des définitions de termes employés dans le règlement de la zone UP29.

Les dispositions des chapitres 0 et suivants du règlement de la zone s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans les chapitres.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, seul le contenu du texte écrit a valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

### • Articulation du règlement des zones, secteurs et sous-secteur de zone

La règle de la zone est applicable aux différents secteurs (UP29a et UP29b) sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour la zone.

### • Accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

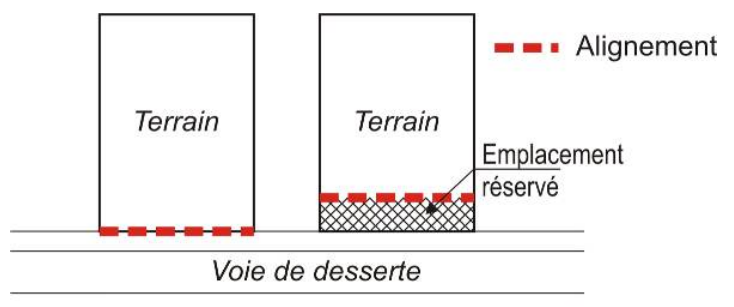
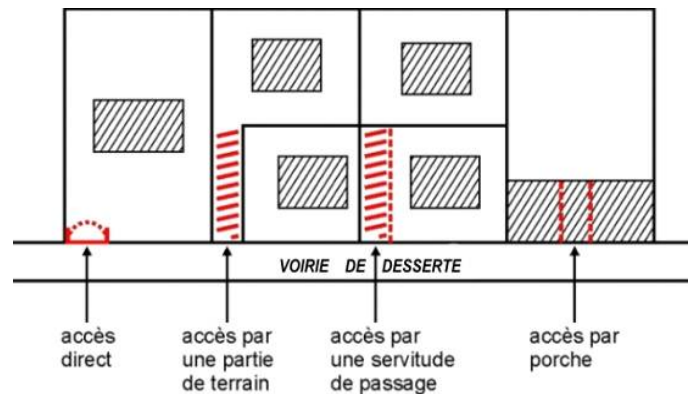
La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

L'accès doit avoir une largeur de 3 m minimum.

### • Alignement

Le terme « alignement » utilisé au sens et pour l'application du présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.



### • Annexes

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, .... Elles présentent de faibles dimensions par rapport à la construction principale, dont elles sont séparées, et sont réputées avoir la même destination que cette dernière. Elles ne peuvent être aménagées en logement.

### • Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est un arbre atteignant au moins 7 mètres de hauteur à l'âge adulte et présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres mesurée à 1 mètre du sol lors de sa plantation.



APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE LE 25 FEVRIER 2020

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

- **Attique, niveau en attique**

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

- **Construction existante**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, avant la 17 décembre 2015.

- **Construction neuve**

Certaines dispositions sont différenciées selon que le projet prévoit l'édification d'une construction neuve ou la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante.

Est considérée comme construction neuve :

- les travaux ayant pour effet, par extension horizontale et/ou verticale, de doubler, au minimum, la surface de plancher d'une construction existante, quelle que soit sa date de d'édification ;
- la réalisation d'une construction séparée d'une construction existante sur le terrain.

- **Destination principale des constructions**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

- **Distance entre deux constructions et modalités de calcul**

La distance entre deux constructions, non contiguës, implantées sur un même terrain, est fixée à la section 2.3 du règlement par zone.

Cette distance est comptée horizontalement entre les deux façades

- non compris les saillies, tels les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que, pour une construction existante, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- y compris les oriels et les balcons.

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie résultant de la projection verticale du volume de la ou des construction(s) édifiée(s) sur le terrain.

**Elle comprend :**

- l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
- les escaliers extérieurs dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> ;
- les parties de construction ayant une hauteur supérieure à 0,60 mètres à compter du sol avant et après travaux.

**Elle exclut :**

- les débords et surplombs (modénature, balcon...) ;
- les installations ou constructions nécessaires aux accès des personnes handicapées ;
- pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;

- les rampes d'accès aux stationnements souterrains, sans émergence par rapport au niveau du sol après travaux.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie ci-dessus, et la superficie du terrain.

- **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils doivent faire l'objet d'aménagements paysagers tels qu'ils sont prévus au chapitre 3 du présent règlement de zone.

- **Espaces verts**

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Hormis les espaces verts réalisés sur des espaces en pleine terre, sont également comptabilisés dans la superficie des espaces verts, sans coefficient modérateur :

- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale,
- les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

Sont également comptabilisées dans le décompte de la superficie des espaces verts, mais en appliquant un coefficient modérateur de compensation :

- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse végétalisés comportant une épaisseur de terre d'au moins 50 centimètres, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m<sup>2</sup> de terrasse végétalisée sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert) ;
- les espaces aménagés sur dalle ou en terrasse végétalisés comportant une épaisseur de terre inférieure à 50 centimètres, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m<sup>2</sup> de terrasse végétalisée sont comptabilisés pour 1m<sup>2</sup> d'espace vert).

- **Espaces de pleine terre**

Un espace est considéré de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Un espace est considéré de pleine terre s'il ne comporte que des réseaux.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces de pleine terre. En revanche, sont comptabilisées en espace de pleine terre les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

- **Espèces locales**

Espèce végétale présente naturellement en un lieu, sans y avoir été amenée par l'Homme. La liste des espèces préconisées en Ile-de-France est établie par l'Agence Régionale de Biodiversité (annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

- **Extension des constructions**

Certaines dispositions sont différenciées selon que le projet prévoit l'édification d'une construction neuve ou la réalisation de travaux visant à agrandir une construction existante.

Sont considérés comme travaux d'extension, horizontale et/ou verticale, les travaux réalisés sur une construction existante et ayant un lien fonctionnel avec elle, quelle que soit sa date d'édification, n'ayant pour effet de doubler ni la surface de plancher, ni celle de l'emprise au sol initiale de la construction avant ces travaux.

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction neuve.

- **Façade d'une construction**

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures, édifiée au-dessus du niveau du sol existant avant ou après travaux.

Les saillies en façade tels que les balcons, les orielles, les modénatures, les corniches, sont considérés ou non comme des éléments de la façade selon les modalités de calcul du retrait, du recul ou de la distance entre deux constructions définies dans le présent titre.

- **Façade aveugle**

Une façade aveugle est une façade qui ne comporte pas d'ouverture. Ne constituent pas des ouvertures :

- les sorties de secours,
- les portes pleines,
- les portes d'accès aux locaux techniques,
- les ouvertures occultées par des pavés de verre ou des verres translucides fixes,
- les ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini.

- **Hauteur de façade**

La hauteur de façade des constructions exprimée en mètres

- le point bas de la mesure s'effectue :
  - o au niveau du sol existant avant travaux,
  - o au niveau du sol existant après travaux, dès lors que la différence d'altitude entre le niveau du sol avant et après travaux est supérieure à 3 mètres ;
  - o au niveau du trottoir, au droit de la construction pour toute construction implantée à l'alignement ;
- le point haut de la mesure s'effectue
  - o au pied de l'acrotère ;
  - o à l'égout du toit.
- le point de mesure pour les terrains en pente
  - o Pour une construction édifiée sur un terrain en pente, sa hauteur métrique est mesurée au point médian de la façade, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres.

- **Installations classées**

Il s'agit des installations classées pour la protection de l'environnement visées aux articles L.511-1 et suivants, et R.511-9 et suivant du code de l'environnement.

- **Limite séparative**

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales que les limites de fond de terrain.

- **Niveaux d'une construction**

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits ainsi que les niveaux semi enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

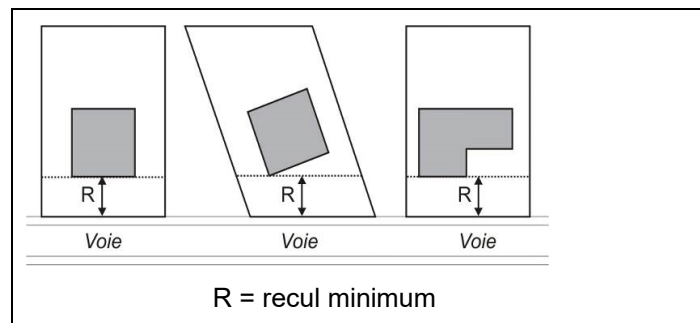
Un niveau doit avoir une hauteur minimale sous plafond de 2,50 mètres.

- **Reconstruction à l'identique**

Une construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de 10 ans peut être reconstruite à l'identique uniquement dans les cas où sa destruction ou sa démolition sont la conséquence de sinistres ou de causes extérieures.

- **Recul et modalités de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement en tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

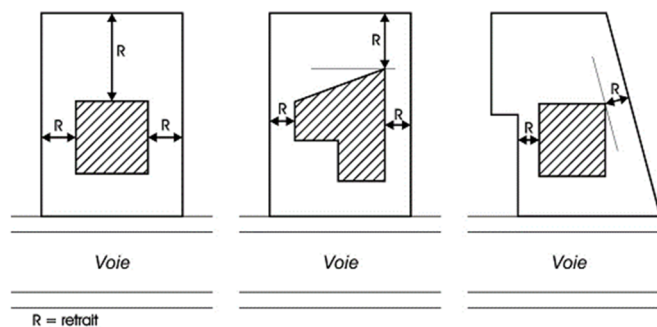


Pour les modalités de calcul du recul des constructions prévu à la section 2.1 du règlement de zone, la façade est considérée non compris les saillies :

- les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) ;
- les oriels, les balcons et les débords de toiture.

- **Retrait et modalités de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement en tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, sauf précision contraire du règlement par zone.



Pour les modalités de calcul du retrait des constructions prévu au sections 2.2 et 2.3 du règlement de zone, la façade est considérée :

- non compris les saillies, tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur ;
- y compris les oriels, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas de mur écran dont la hauteur est au moins égal à 1,90 mètre.
- **Saillies au-dessus du domaine public**

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à une hauteur de 5 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade de la construction, doit être inférieure à 80 cm.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

- **Sol existant avant travaux / sol existant après travaux**

Le sol existant avant travaux est le niveau du sol du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet pour lequel l'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol est demandée.

Le sol après travaux est le niveau du sol tel qu'il résulte de la réalisation du projet.

- **Sous-sol**

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol existant avant ou après travaux.

Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, mesurée du plancher au plafond, émerge au-dessus du niveau du sol existant avant ou après travaux.

- **Terrain**

Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

- **Traitement paysager**

Certains espaces libres, au regard de leur situation, nécessitent une qualité dans leur aménagement, c'est-à-dire recevoir un traitement paysager, sans pour autant être qualifiés d'espace vert au sens du présent titre. Ce traitement paysager peut être minéral ou créer une composition alliant matériaux et végétaux. La conception de ce traitement doit avoir un caractère pérenne.

- **Voie de desserte**

Sont considérées comme voies de desserte des terrains, les voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Elles incluent l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée à la circulation des piétons, ainsi que les aménagements de voirie.

Voies de circulation desservant les constructions sur le terrain d'assiette des opérations d'ensemble

Les voies de circulation réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division doivent présenter une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres



## CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### 1.1 - Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
- les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt ;
  - d'industrie
  - d'hébergement hôtelier et touristique
  - d'artisanat et de commerce de détail, à l'exception de celles prévues à la section 1.2 ci-dessous ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles ainsi que les dépôts et décharges à l'air libre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
- les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique.

### 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les installations classées qui sont directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
- les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existantes à la date du 17 décembre 2015 ;
- Dans le cas d'une opération de restructuration globale, sur tout ou partie de l'ensemble considéré, les dispositions de la zone UP30 sont applicables.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'1 mètre minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation :

- de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- du ou des dernier(s) niveau(x) en attique ;
- d'une implantation en recul du rez-de-chaussée ou des deux premiers niveaux d'une construction. Dans ce cas, l'alignement de la façade de la construction est considéré par rapport aux niveaux supérieurs de la construction ;
- pour les constructions existantes, de saillies des façades pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur.

En outre, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles définies pour le secteur considéré.

### 2.1.2 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée au paragraphe 2.1.1 dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes, à la date du 17 décembre 2015, non conformes aux dispositions du paragraphe 2.1.1. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.1.1. Dans ce cas, les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum d'un mètre.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

### 2.2.2 - Règle de retrait

Le retrait, par rapport à la limite séparative, de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction (H) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, le retrait, par rapport à la limite séparative de la construction ou partie de construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade aveugle ou partie de façade aveugle de la construction (H) avec un minimum de 3 mètres.

### 2.2.3 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, l'implantation peut être différente de celle fixée ci-dessus dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date du 17 décembre 2015, non conformes aux dispositions des paragraphes 2.2.1 et 2.2.2. Dans ce cas, l'extension est réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s) dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 2.2.2 ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.2.2. Dans ce cas, le retrait des constructions doit être au moins égal à 3,5 mètres.

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

### 2.3.1 - Règle générale

La distance minimale entre les façades ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est fixée à 12 mètres.

La distance séparant une construction annexe d'une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Dispositions particulières

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande, seule une annexe, au sens du chapitre 0 du présent règlement, est admise.

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 50%.

### 2.4.2 - Dispositions particulières

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementé.

Dans le cas de terrains supportant des constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximum autorisée, une seule réalisation de travaux d'extension est autorisée à condition que l'emprise au sol du projet ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 60%.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions avec une toiture en pente peuvent comporter jusqu'à 2 niveaux et des combles aménagés (R+1+C), et leur hauteur de façade est au plus égale à 7 mètres.

Les constructions avec une toiture terrasse ou à faible pente peuvent comporter jusqu'à 2 niveaux (R+1), et leur hauteur de façade est au plus égale à 7 mètres.

Toutefois, les constructions avec une toiture terrasse ou à faible pente peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux (R+2), et leur hauteur de façade est au plus égale à 9 mètres, dès lors que leur toiture développe une superficie de 100 m<sup>2</sup> minimum et reçoit :

- soit l'implantation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction,
- soit un aménagement en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre supérieure à 15 cm, couche drainante non comprise.

### 2.5.2 - Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées au paragraphe 10.1 est admise dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension des constructions existantes dont la hauteur, à la date du 17 décembre 2015, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :
  - dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
  - pour les extensions réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

### 3.1 - Dispositions générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, aires de stationnement ...), le traitement paysager des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à la section 6.2, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

Dans tous les cas, le traitement des espaces libres, espaces verts et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

## 3.2 - Traitement des espaces libres, espaces verts et plantations

### 3.2.1 - Dispositions quantitatives

40%, au minimum, de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié doit demeurer en pleine terre.

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté ou maintenu par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Pour les constructions existantes édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent paragraphe en raison de l'insuffisance des espaces libres, les travaux d'extension verticale des constructions sont admis.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent paragraphe.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.

### 3.2.2 - Dispositions qualitatives

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (locales) peu consommatrices d'eau et les essences résistantes aux fortes chaleurs et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Tout arbre de haute tige adulte abattu doit être remplacé.

## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 4.1 - Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction et travaux, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions du chapitre 4.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

## 4.2 - Constructions existantes

### 4.2.1 - Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) qui doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### 4.2.2 - Ravalement, travaux d'isolation par l'extérieur et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

En cas de mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

## 4.3 - Constructions neuves

### 4.3.1 - Principes généraux

- **Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

- **Les constructions sur voie**

Les constructions implantées sur voie doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc., comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, la marge de recul doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

- **La performance énergétique des constructions**

La conception des constructions dans la recherche d'une performance énergétique doit prendre en compte, non seulement le confort d'hiver, mais également celui d'été.

- **Les constructions en cœur d'îlot**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes, afin de composer des accroches et des compositions architecturales visant à préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### 4.3.2 - Façades

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis :

- pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- pour limiter les surchauffes des locaux en période estivale.

Les matériaux bruts (parpaing, carreaux de plâtre, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements, pour éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

Les ouvertures des façades orientées au sud et à l'ouest doivent être équipées de protections solaires extérieures (types volets ou stores).

#### 4.3.3 - Couronnement des constructions

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les édifices techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel.



Les matériaux des toitures limitant la réflexion du rayonnement solaire doivent être privilégiés.

#### 4.3.4 - Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

### 4.4 - Clôtures

La présente section 4.1 n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### 4.4.1 - Clôture en limite de voie

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement ainsi que, si possible, les parties de clôture situées dans la marge de recul.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, doit être au plus égale à 2,00 mètres, mesurée à l'aplomb de la clôture.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux. Toutefois, les parties basses des clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre.

#### 4.4.2 - Clôture en limite séparative

La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture, au plus égale à 2,10 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées, particulièrement dans les espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, identifiés au plan de zonage.

La conception des clôtures permettant le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...) est encouragée.

### 4.5 - Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

### 5.1 - Déplacements

#### 5.1.1 - Accès

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- - répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- - permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionnée de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au chapitre 0 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date du 17 décembre 2015.

#### 5.1.2 - Voies

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

### 5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 5).

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).

### 6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).

### 6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).