



4-1-2-1

REGLEMENT ECRIT

> PARTIE 2 : REGLEMENTS DES ZONES UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A

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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



Aubervilliers La Courneuve Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Pierrefitte-sur-Seine Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis Stains Villefontaine

SOMMAIRE

> ZONE UMD	2
> ZONE UMT	19
> ZONE UM	41
> ZONE UC	63
> ZONE UH	79
> ZONE UA	105
> ZONE UE	121
> ZONE UG	135
> ZONE UVP	151
> ZONE N	165
> ZONE A	177



UMD

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UMD

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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



Aubervilliers La Courneuve Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Pierrefitte-sur-Seine Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis Stains Villetaneuse



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	6
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	6
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	6
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	7
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	7
2.1.1 - Règle générale	7
2.1.2 - Règles alternatives	7
2.1.3 - Règles graphiques.....	7
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
2.2.1 - Règle générale	8
2.2.2 - Règles alternatives	11
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	11
2.3.1 - Règle générale	11
2.3.2 - Règles alternatives	13
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	13
2.5 - Hauteur des constructions.....	13
2.5.1 - Règle générale	13
2.5.2 - Bonus de constructibilité environnemental.....	14
2.5.3 - Règles alternatives	14
2.5.4 - Règles graphiques.....	14
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	14
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	14
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	14
3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs	14
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	15
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	15
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)	15
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	15
3.4 - Règles alternatives.....	16
3.5 - Règles graphiques	16

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	17
4.1 - Principes généraux	17
4.2 - Qualité et aspect des constructions	17
4.3 - Traitement des clôtures.....	17
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux.....	17
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	18
5.1 - Déplacements	18
5.2 - Stationnement	18
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	18
6.1 - Desserte par les réseaux.....	18
6.2 - Assainissement.....	18
6.3 - Collecte des déchets.....	18

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent le règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UMD correspond notamment aux espaces mixtes à forte densité des villes : centre-ville dense, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements).

Le bâti, dense avec des hauteurs plus importantes, est principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies.

L'objectif poursuivi est de développer ces centralités en affirmant leur mixité et leur densité et de permettre à certains quartiers, notamment ceux situés autour des grands pôles de transports collectifs, d'accueillir davantage de constructions.

Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés :

- Le **secteur UMDg** autorisant le commerce de gros ;
- Le **secteur UMDm** correspondant à une partie des glacis du Fort de l'Est à Saint-Denis.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination de commerce de gros, sauf dans le secteur **UMDg** ;
- Les constructions* à destination d'industrie ;
- Les constructions* à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination d'entrepôt ;
- Les constructions* à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont **autorisées sous conditions** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'un équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- Dans le secteur **UMDm**, les constructions* à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le recul* est apprécié au regard de l'implantation des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

Toutefois :

- Les façades* ou parties de façades* des constructions* comportant des logements à rez-de-chaussée sur rue sont implantées en recul*. Ce recul* est au moins égal à 3 mètres sur toute la hauteur* de la façade* et fait l'objet d'un aménagement majoritairement paysager et végétalisé.
- Lorsque le terrain* est concerné par un linéaire* commercial, un linéaire actif* ou un linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage, le rez-de-chaussée des constructions* est implanté à l'alignement*. Les niveaux supérieurs sont implantés soit à l'alignement*, soit en recul*.
- Les constructions* à destination de commerce de gros sont implantées à l'alignement*. Les surfaces à destination de commerce de gros sont implantées uniquement au rez-de-chaussée des constructions* et sur une profondeur de 10 mètres maximum.

2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.1.4 de la Partie 1 du règlement.

En outre, l'implantation d'habitations en rez-de-chaussée peut être autorisée à l'alignement* pour des raisons de qualité urbaine, architecturale et paysagère liées à la construction* ou pour des raisons d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions* voisines existantes.

2.1.3 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant sur les plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale* :

Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit sur une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

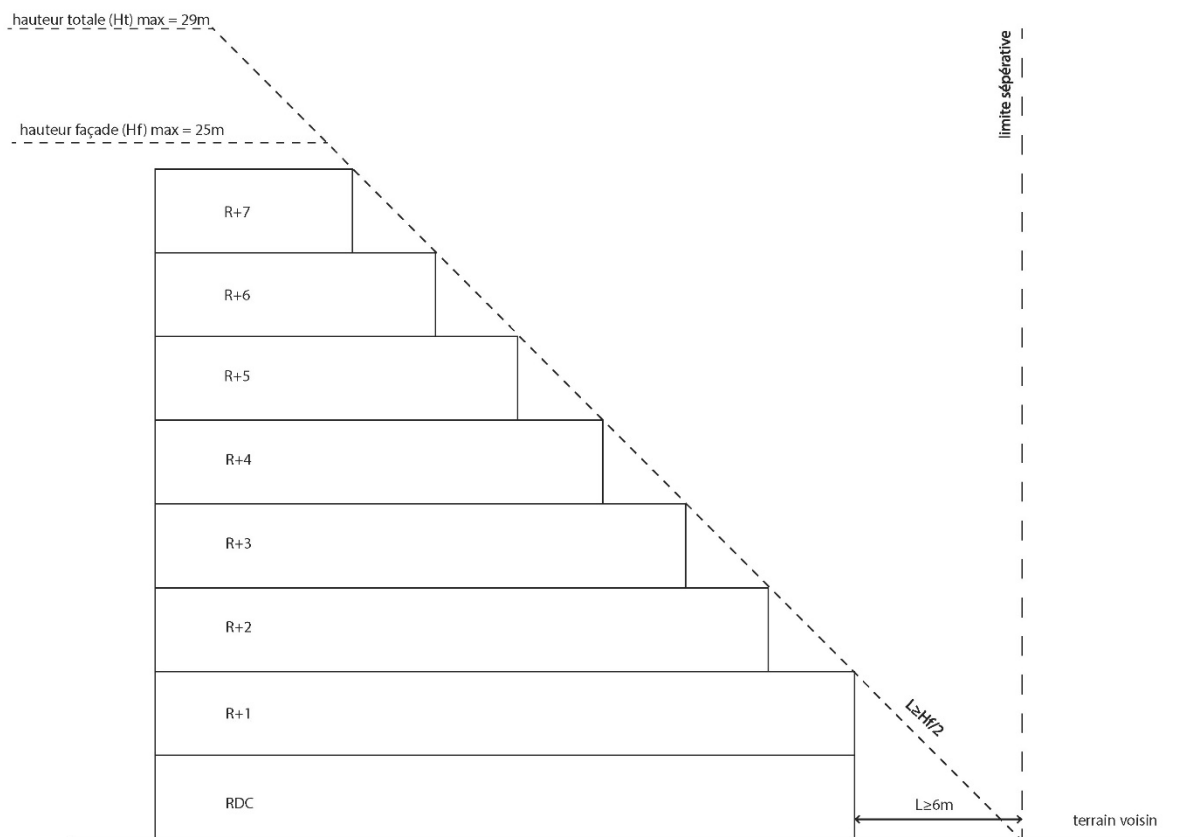


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies principales

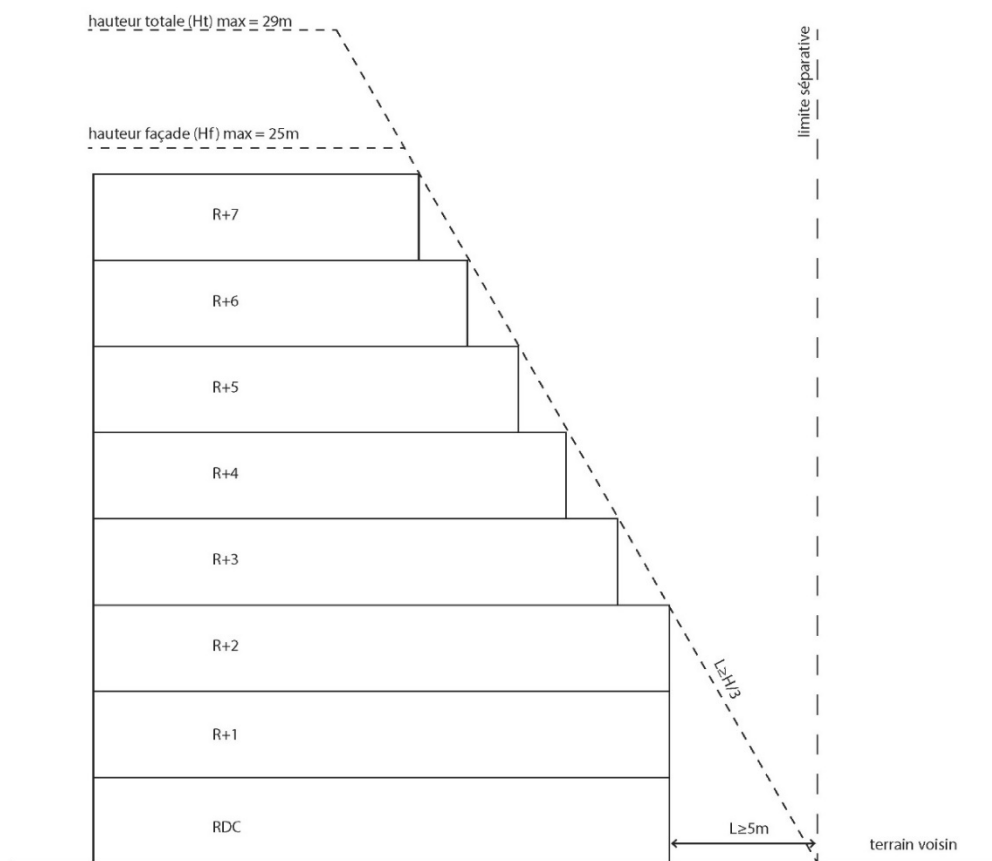


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

2.2.1.2 - Au-delà de la bande de constructibilité principale* :

Les constructions* sont implantées en retrait des limites séparatives*.

Toutefois, les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives dès lors qu'elles s'adossent au pignon* aveugle* d'une construction* pérenne édifiée sur le terrain voisin.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f / 2$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

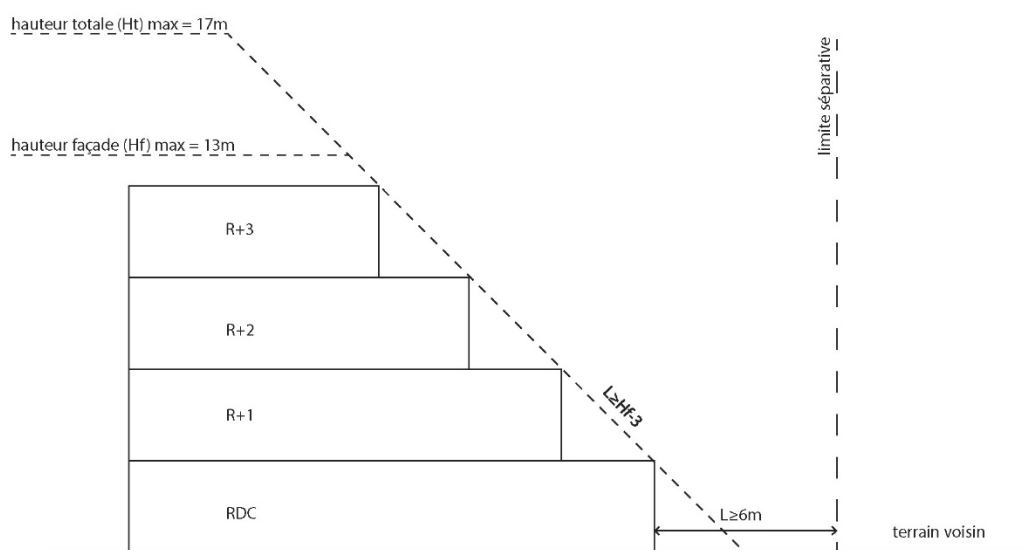


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies principales

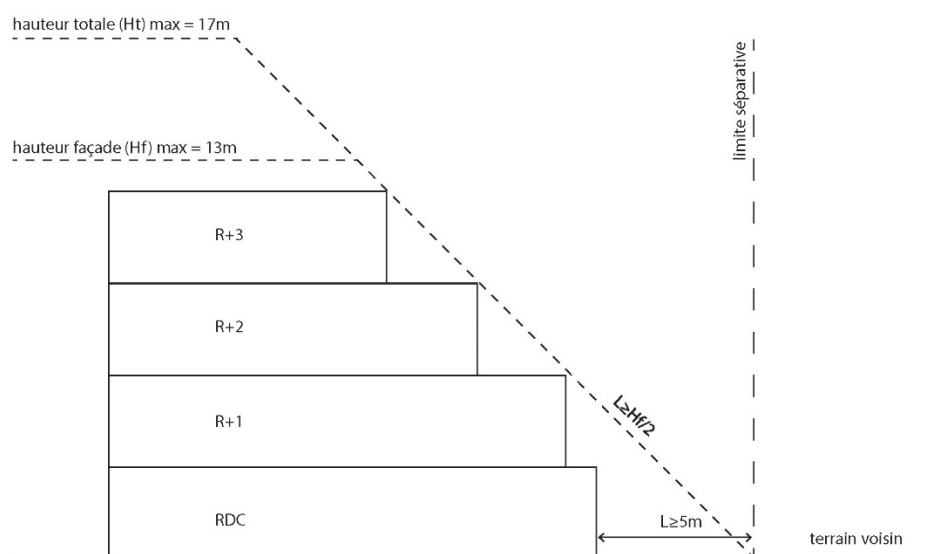


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

2.2.1.3 - Dans le secteur UMDm :

Les constructions* sont implantées en retrait* du pied du rempart du Fort de l'Est. Ce retrait* est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

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

2.3.1 - Règle générale

La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* se mesure comme suit :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façades* de deux constructions est au moins égale à la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle, moins 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), avec un minimum de 12 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade d'une construction* comporte une ou plusieurs baies secondaires *, la distance entre les façades* ou parties de façades* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 10 mètres.
- Dans le cas où les façades* ou partie de façade des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à 8 mètres.

La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

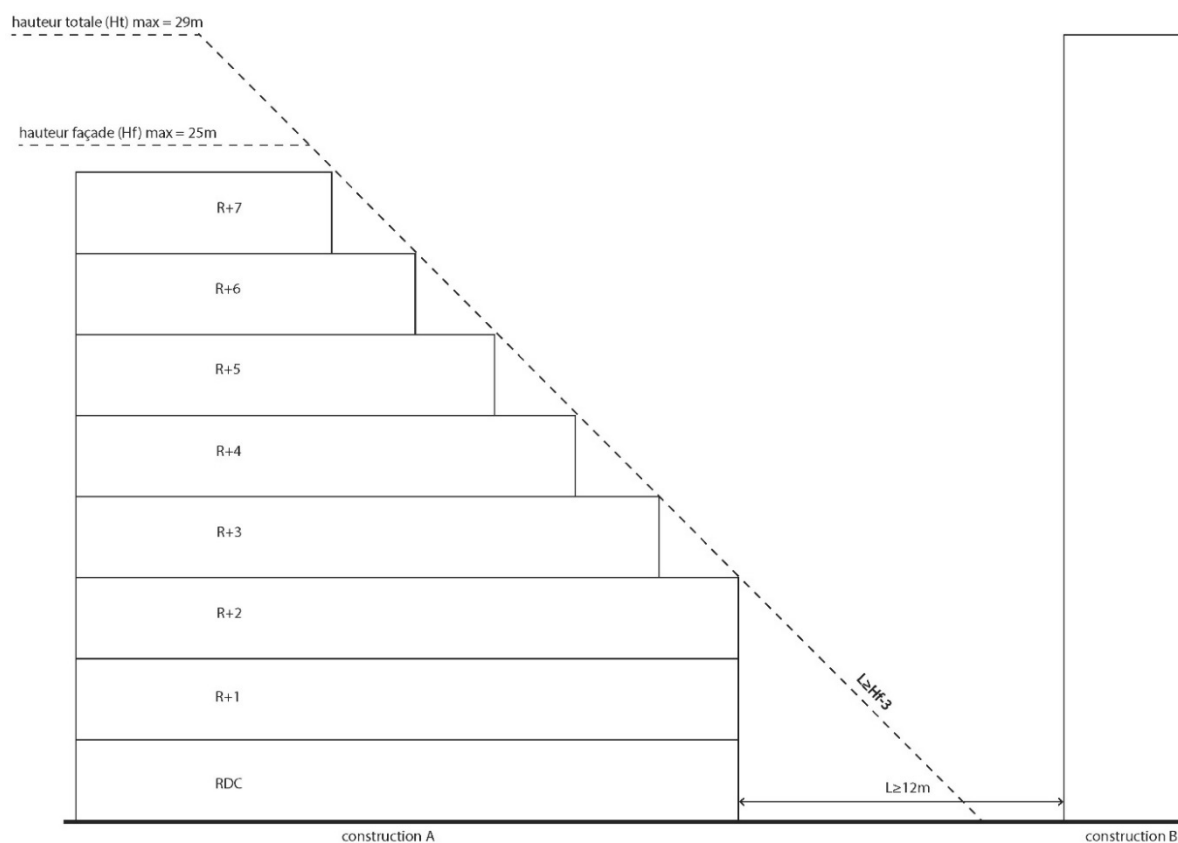


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :
avec baies principales

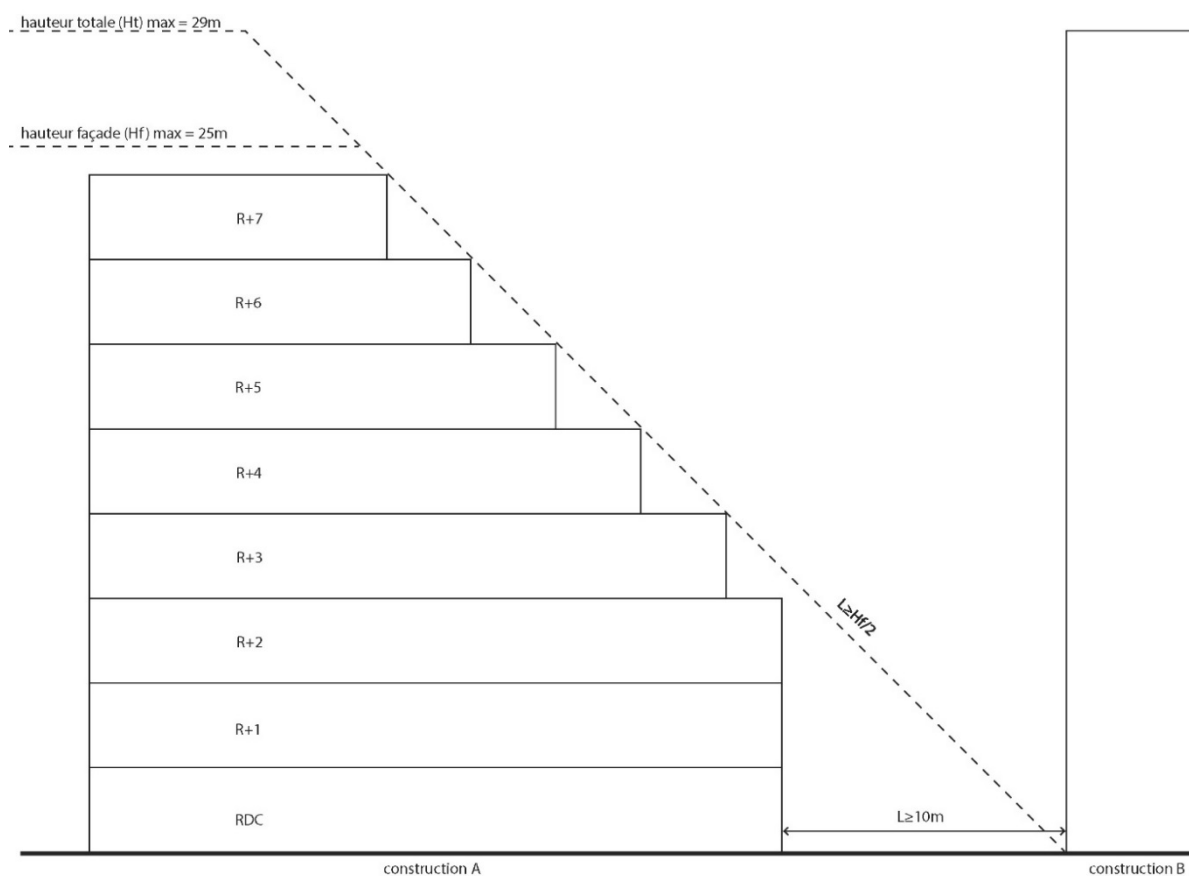


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :
avec baies secondaires

2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale* :

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes :

- une hauteur de façade* (Hf) au plus égale à 25 mètres ;
- une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 29 mètres ;
- un nombre de niveaux au plus égal à 8 niveaux (R+7) ;
- un gabarit* sur voie tel qu'il est défini à la section 2.5.5 de la Partie 1 du règlement. Le niveau de point d'attache de l'oblique de pente est situé à 6 mètres au-dessus de la voie tel que $H=L+6$.

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,5 mètres.

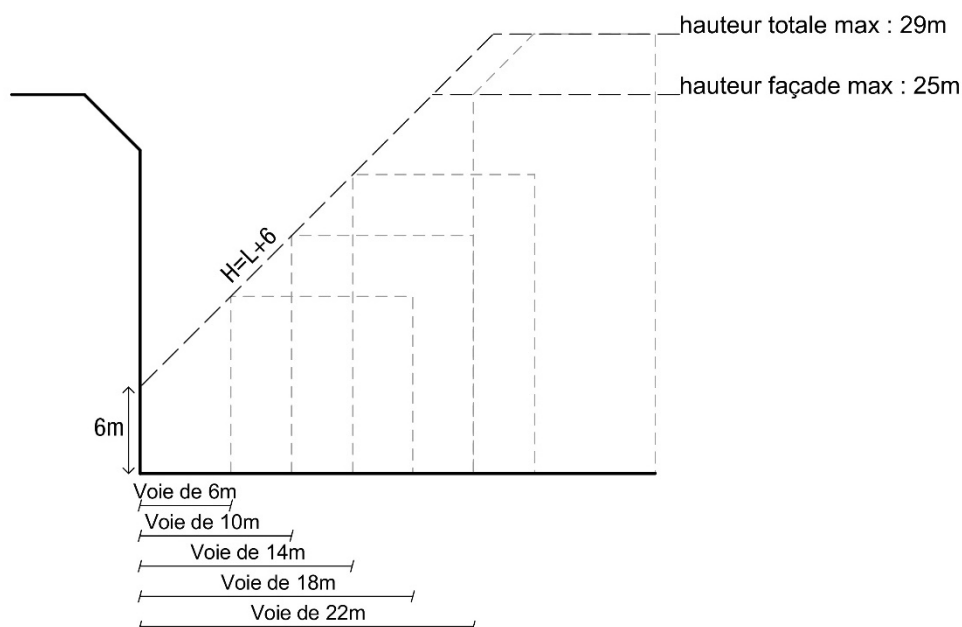


Schéma : hauteurs maximales des constructions selon le gabarit sur voie $H=L+6$

2.5.1.2 - *Au-delà de la bande de constructibilité principale** :

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes :

- une hauteur de façade* (Hf) au plus égale à 13 mètres ;
- une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 17 mètres ;
- un nombre de niveaux au plus égal à 4 niveaux (R+3).

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,5 mètres.

2.5.1.3 - *Dans le secteur **UMDm** :*

La hauteur maximale* (Hmax) des constructions* est au plus égale à 15 mètres.

2.5.2 - Bonus de constructibilité environnemental

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1)

En outre, dans le secteur **UMDm**, les plantations dont la hauteur est susceptible d'excéder 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres du pied du rempart du Fort de l'Est.

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.2)

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis par les tableaux ci-dessous, sont des pourcentages minimum, dépendant de la profondeur* et de la surface du terrain*. Ils s'appliquent à la totalité de la surface du terrain*.

○ Coefficients d'espaces libres (%) (tableau 1)

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	t ≤ 100	100<t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	10	10	15	20	30
10<p≤20	10	10	25	30	35
20<p≤30	15	15	30	35	40
30<p≤40	20	25	35	40	45
40<p≤80	25	30	40	50	55
p>80	30	35	45	55	60

○ Coefficients d'espaces végétalisés (%) (tableau 2)

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	t ≤ 100	100<t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	5	5	5	10	20
10<p≤20	5	5	15	20	25
20<p≤30	5	10	20	25	30
30<p≤40	10	15	25	30	35
40<p≤80	15	20	30	40	45
p>80	20	25	35	45	50

○ Coefficients de pleine terre (%) (tableau 3)

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	t ≤ 100	100<t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	5	5	5	5	10
10<p≤20	5	5	5	10	15
20<p≤30	5	5	10	15	20
30<p≤40	5	10	15	20	25
40<p≤80	5	10	20	25	30
p>80	10	15	25	30	35

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.3).

3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultantes de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues à la section 3.4 de la Partie 1 du règlement.

3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2)

Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade* ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express et aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain). Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction.

4.3 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).



UMT

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UMT

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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



Aubervilliers La Courneuve Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Pierrefitte-sur-Seine Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis Stains Villefontaine

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	23
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	23
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	23
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	24
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	24
2.1.1 - Règle générale	24
2.1.2 - Règles alternatives	24
2.1.3 - Règles graphiques	24
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	24
2.2.1 - Règle générale	24
2.2.2 - Règles alternatives	32
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	32
2.3.1 - Règle générale	32
2.3.2 - Règles alternatives	35
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	35
2.5 - Hauteur des constructions.....	35
2.5.1 - Règle générale	35
2.5.2 - Bonus de constructibilité	36
2.5.3 - Règles alternatives	36
2.5.4 - Règles graphiques	36
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	36
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	36
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	36
3.2 - Les aspects quantitatifs	36
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	36
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	37
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation).....	37
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	37
3.4 - Règles alternatives.....	37
3.5 - Règles graphiques	37
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	38
4.1 - Principes généraux	38

4.2 - Qualité et aspect des constructions	38
4.3 - Traitement des clôtures.....	38
4.4 - Éléments et périmètres bâtis patrimoniaux	38
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	38
5.1 - Déplacements	38
5.2 - Stationnement	38
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
6.1 - Desserte par les réseaux.....	39
6.2 - Assainissement.....	39
6.3 - Collecte des déchets.....	39

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

Le bâti est rythmé et majoritairement continu, avec un parcellaire serré et de nombreux rez-de-chaussée animés.

L'objectif poursuivi est de valoriser la composition urbaine de ces centres historiques et de préserver leur identité morphologique et sociale, tout en permettant leur renouvellement. Il s'agit également de renforcer leur attractivité liée à leur multifonctionnalité.

Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés :

- **Le secteur UMTa** correspondant aux centres-villes d'Aubervilliers et de Pierrefitte-sur-Seine ;
- **Le secteur UMTb** correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination de commerce de gros ;
- Les constructions* à destination d'industrie ;
- Les constructions* à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination d'entrepôt ;
- Les constructions* à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil de gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont **autorisées sous conditions** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées à l'alignement*.

Le recul* est apprécié au regard de l'implantation des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

Toutefois :

- Les façades* ou parties de façades* des constructions* comportant des logements à rez-de-chaussée sur rue sont implantées en recul*. Ce recul* est au moins égal à 3 mètres sur toute la hauteur* de la façade* et fait l'objet d'un aménagement majoritairement paysager et végétalisé.

Lorsque le terrain* est concerné par un linéaire* commercial, un linéaire actif* ou un linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage, le rez-de-chaussée des constructions* est implanté à l'alignement*. Les niveaux supérieurs sont implantés soit à l'alignement*, soit en recul*.

2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.1.4 de la Partie 1 du règlement.

2.1.3 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 - *Dans le secteur UMTa (Aubervilliers et Pierrefitte-sur-Seine)*

- **Dans la bande de constructibilité principale* :**

Les constructions* sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 5 mètres.

- Dans le cas où la façade de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 5 mètres.

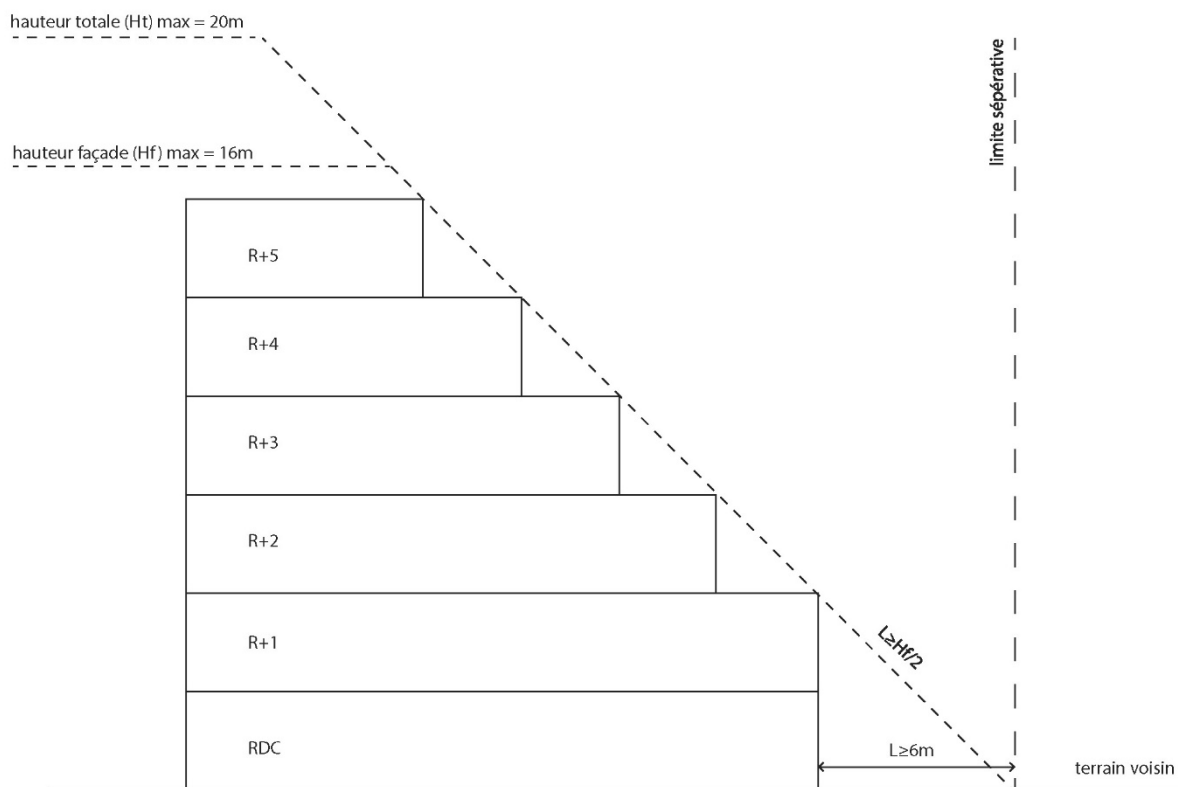


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies principales

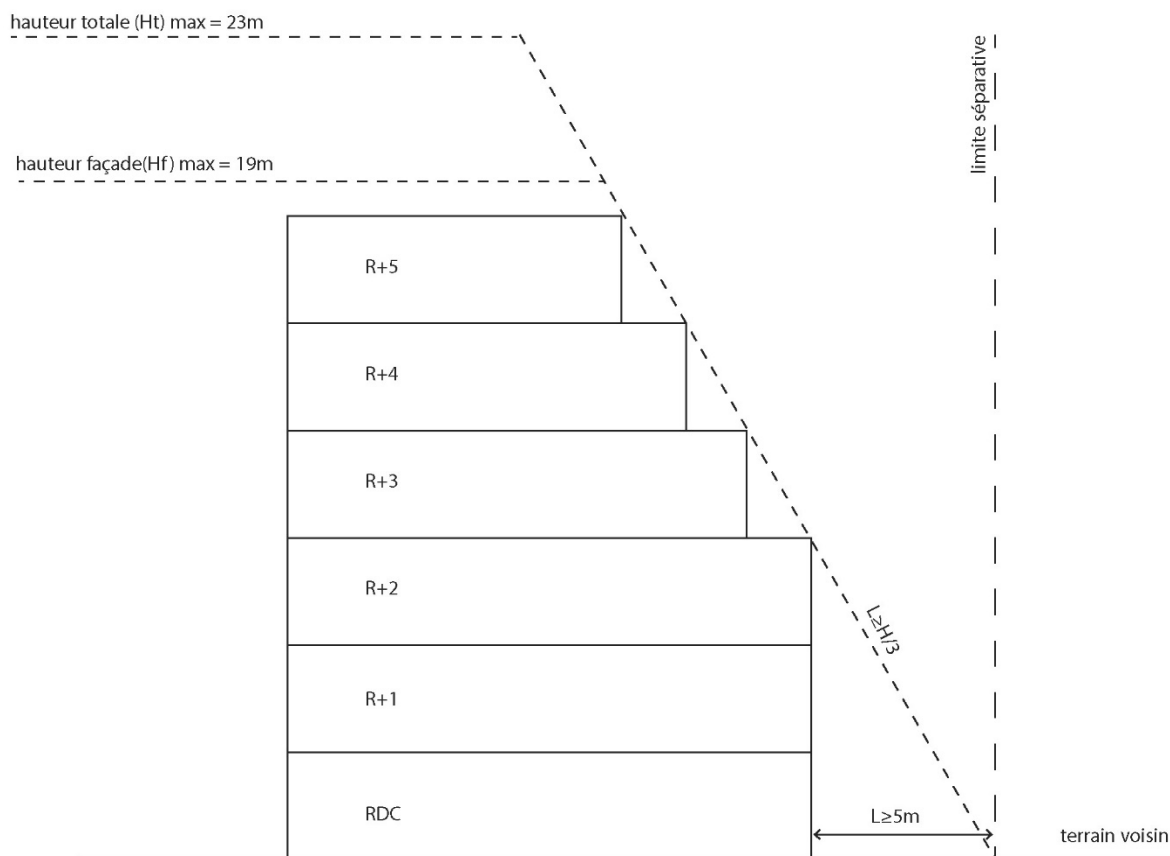


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

○ **Au-delà de la bande de constructibilité principale* :**

Les constructions* sont implantées en retrait des limites séparatives*, sauf en cas d'adossement sur le pignon* aveugle* d'une construction* pérenne édifiée sur le terrain* voisin.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres ($L \geq Hf-3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq Hf/2$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 5 mètres.

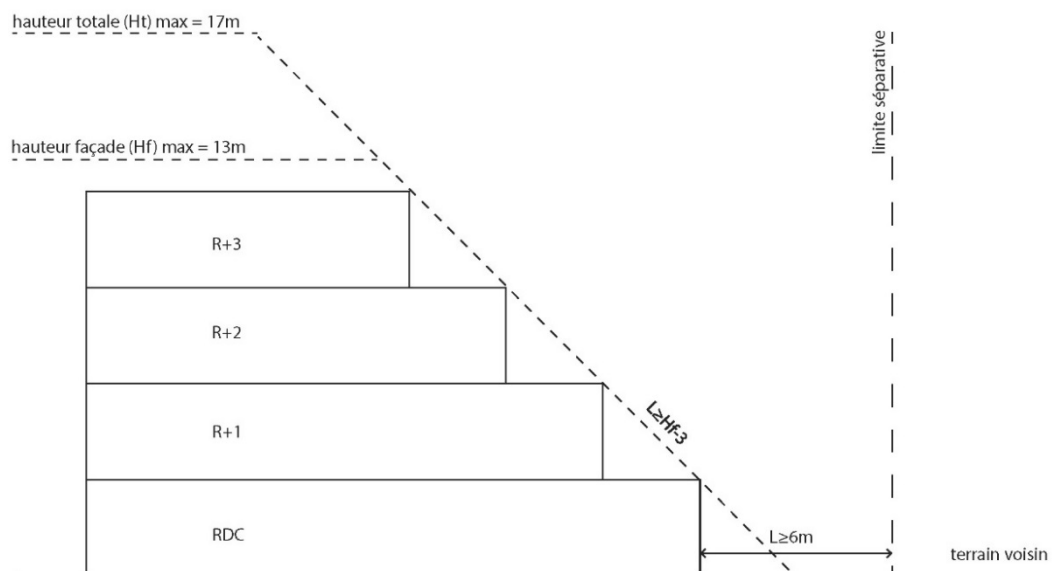


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies principales

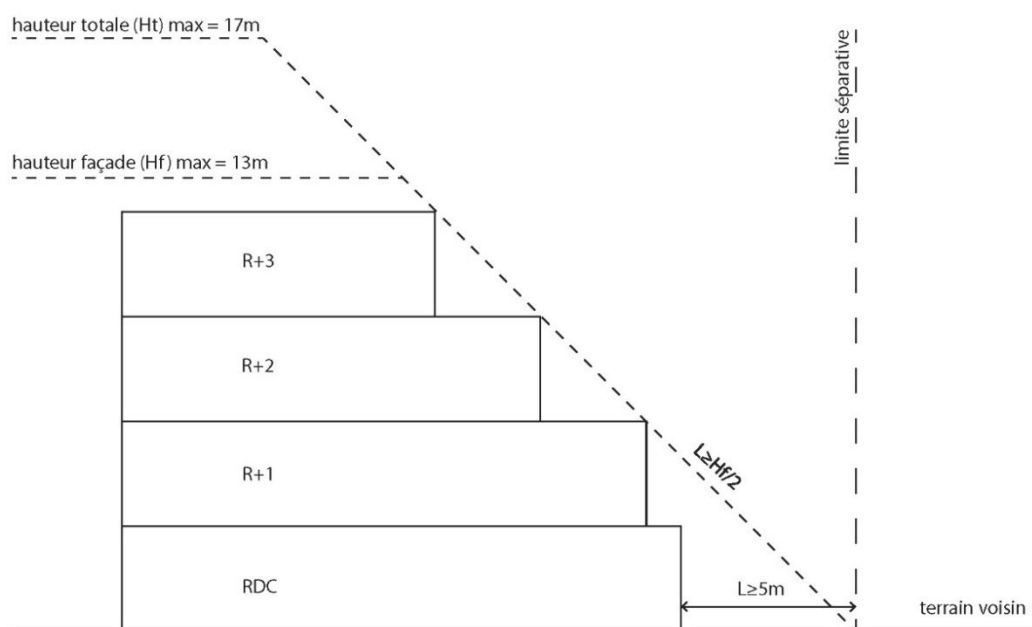


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

2.2.1.2 - Dans le secteur UMTb (Saint-Denis et Stains)

○ Dans la bande de constructibilité principale* :

Les constructions* sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal au quart de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/4$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

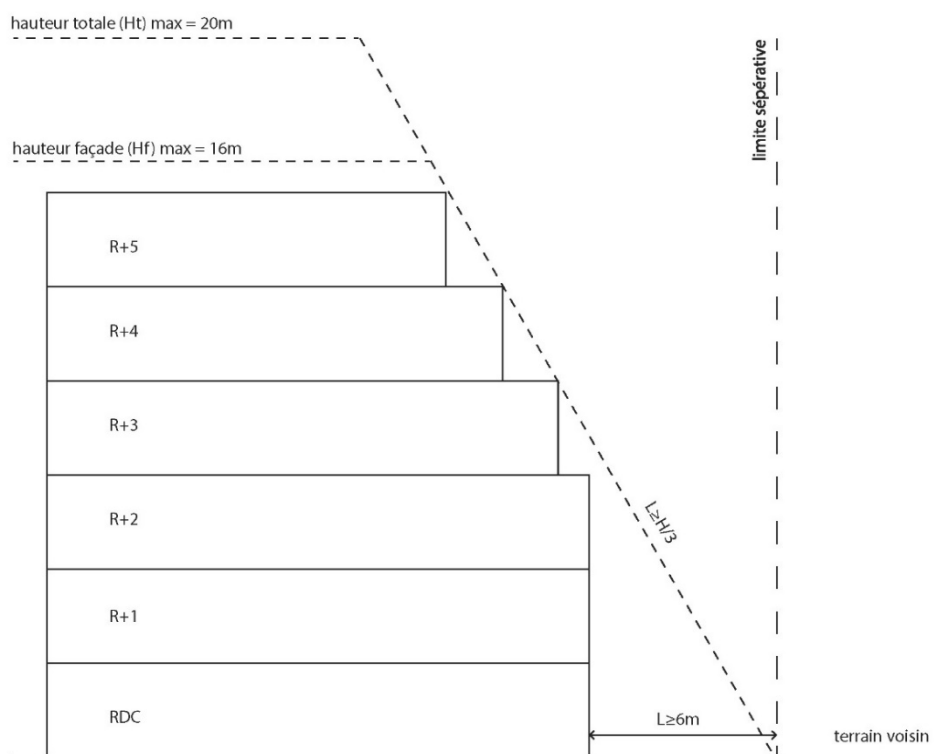


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies principales

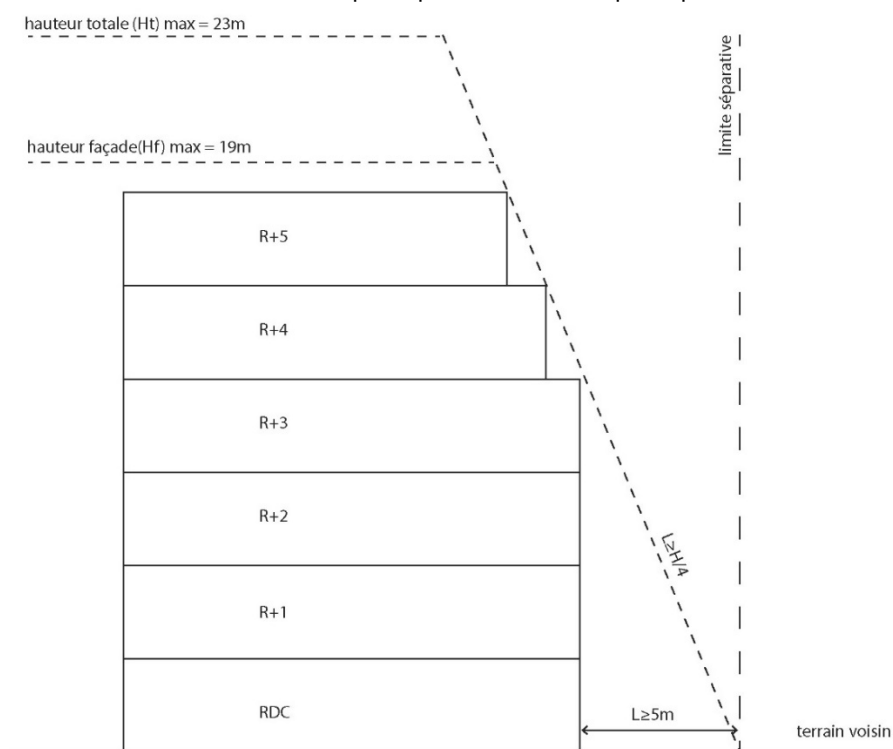


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

○ **Au-delà de la bande de constructibilité principale* :**

Les constructions* sont implantées en retrait des limites séparatives*, sauf en cas d'adossement sur le pignon* aveugle* d'une construction* pérenne édifiées sur le terrain* voisin.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

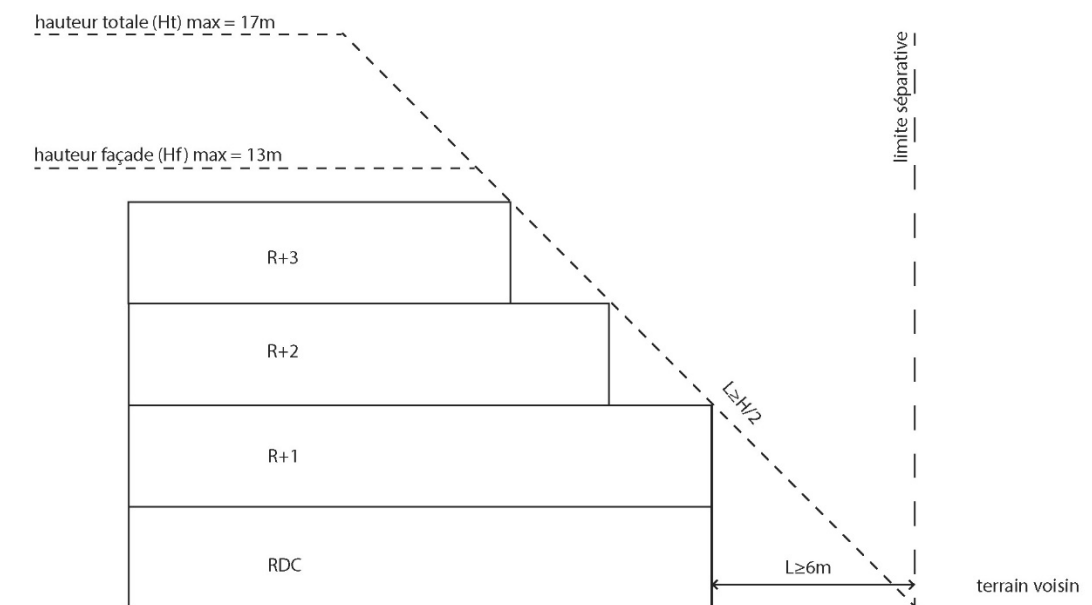


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies principales

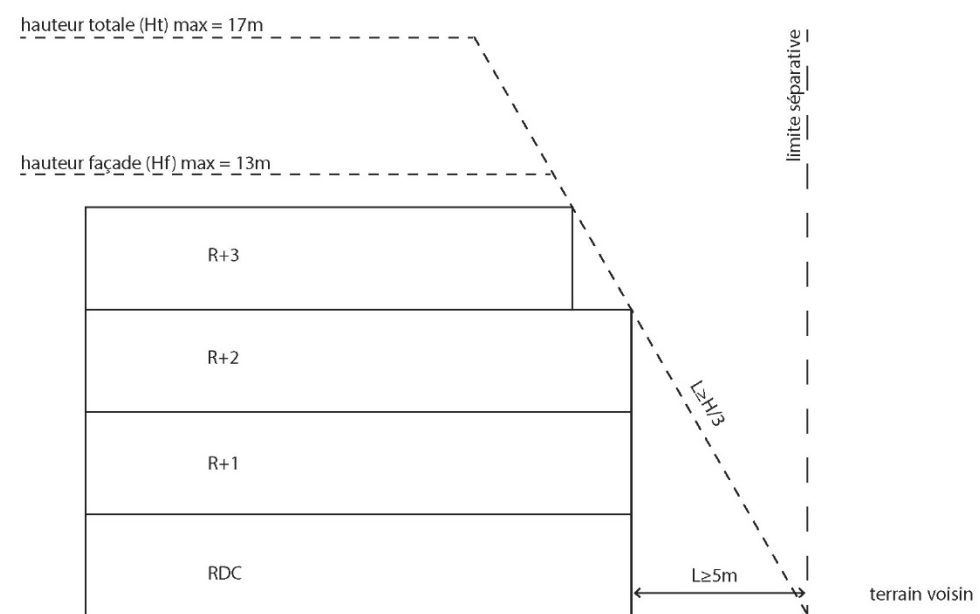


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

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

2.3.1 - Règle générale

La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* se mesure comme suit :

2.3.1.1 - Dans le secteur UMTa (Aubervilliers et Pierrefitte-sur-Seine)

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle, moins 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies secondaires*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq H_f / 2$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où les façades* ou partie de façade* des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* est au moins égale à 5 mètres.
- La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

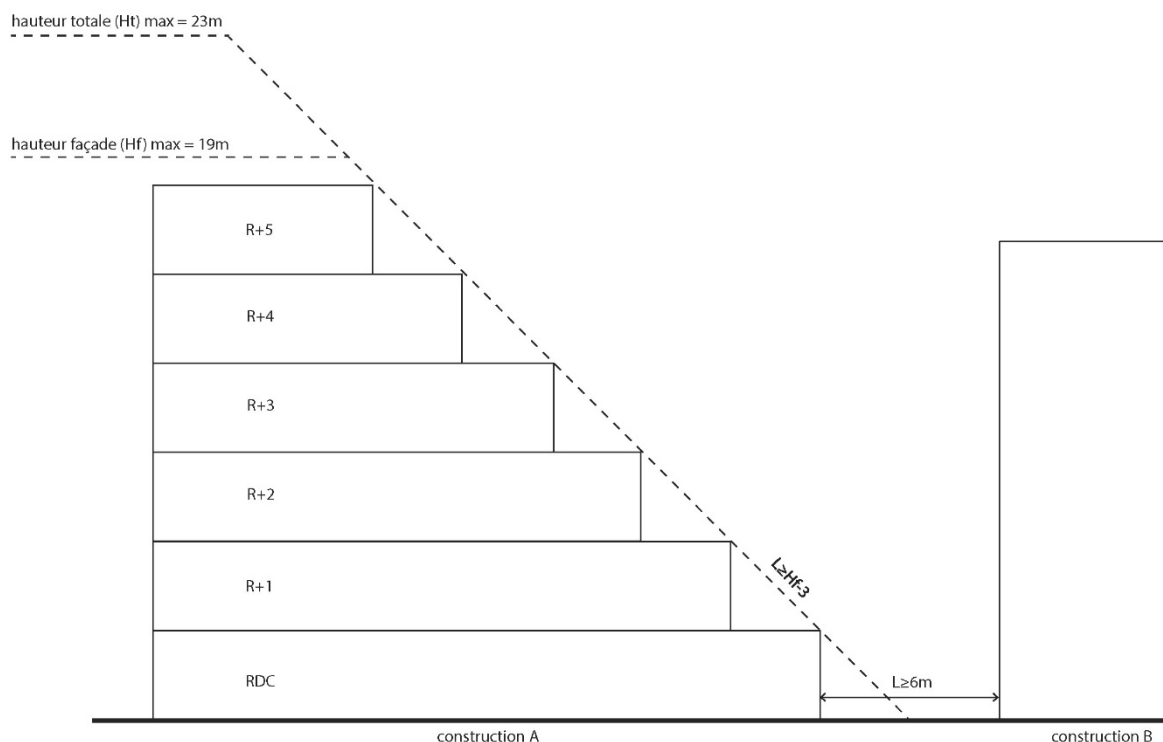


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies principales

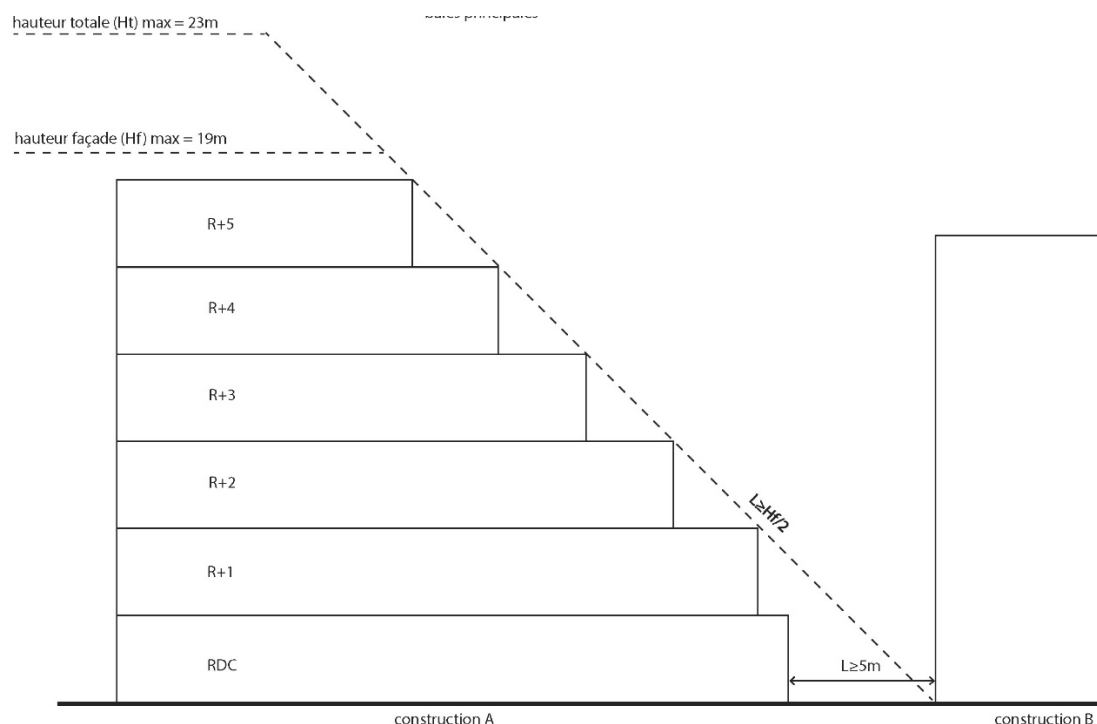


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :
avec baies secondaires

2.3.1.2 - Dans le secteur UMTb (Saint-Denis et Stains)

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq Hf/2$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies secondaires *, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale au tiers de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq Hf/3$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où les façades* ou partie de façade* des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* est au moins égale à 3 mètres.
- La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

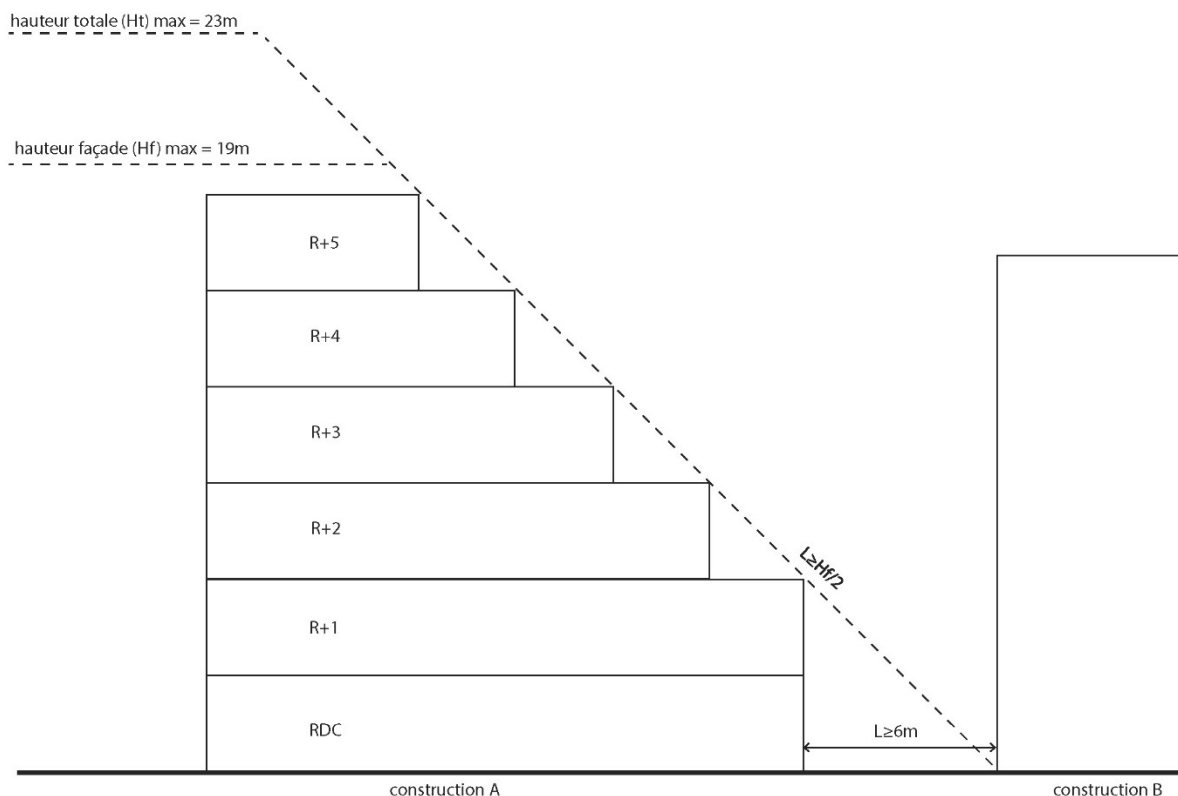


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :
avec baies principales

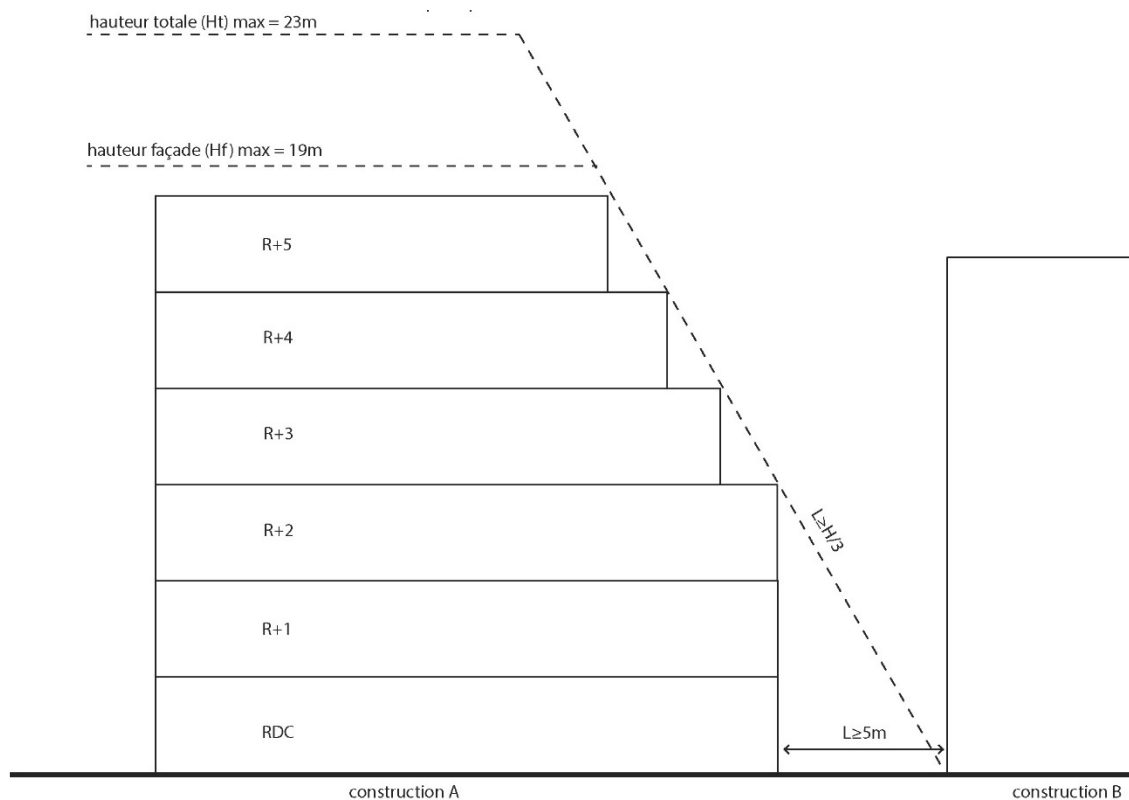


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :
avec baies secondaires

2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 est autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale* :

La hauteur maximale des constructions* (Hmax) est définie par les données cumulatives suivantes :

- une hauteur de façade* (Hf) au plus égale à 19 mètres ;
- une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 23 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 6 niveaux (R+5 maximum) ;
- un gabarit* sur voie tel qu'il est défini à la section 2.5.5 de la Partie 1 du règlement. Le niveau du point d'attache de l'oblique de pente est situé à 5 mètres au-dessus de la voie, tel que $H=L+5$.

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,5 mètres maximum

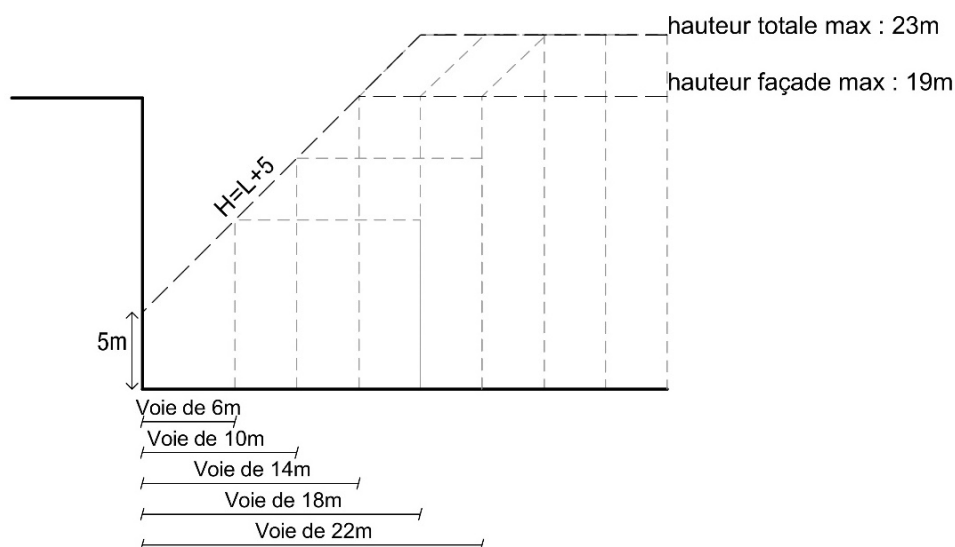


Schéma : hauteurs maximales des constructions selon le gabarit sur voie $H=L+5$

2.5.1.2 - Au-delà de la bande de constructibilité principale* :

La hauteur maximale des constructions* (Hmax) est définie par les données cumulatives suivantes :

- une hauteur de façade* (Hf) au plus égale à 13 mètres ;
- une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 17 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 4 niveaux (R+3 maximum).

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,5 mètres maximum.

2.5.2 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1)

3.2 - Les aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis par les tableaux ci-dessous, sont des pourcentages minimum, dépendant de la profondeur* et de la surface du terrain*. Ils s'appliquent à la totalité de la surface du terrain*.

○ Coefficients d'espaces libres (%) (tableau 1)

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	t ≤ 100	100 < t ≤ 200	200 < t ≤ 500	500 < t ≤ 1000	t > 1000
p ≤ 10	10	10	10	20	25
10 < p ≤ 20	10	10	20	25	30
20 < p ≤ 30	10	15	25	30	35
30 < p ≤ 40	15	20	25	35	40
40 < p ≤ 80	20	25	30	40	45
p > 80	25	30	35	45	50

○ **Coefficients d'espaces végétalisés (%) (tableau 2)**

Profondeur p (m) / Terrain t (m ²)	t ≤ 100	100<t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	5	5	5	10	15
10<p≤20	5	5	10	15	20
20<p≤30	5	5	15	20	25
30<p≤40	5	10	15	25	30
40<p≤80	10	15	20	30	35
p>80	15	20	25	35	40

○ **Coefficients de pleine terre (%) (tableau 3)**

Profondeur p (m) / Terrain t (m ²)	t ≤ 100	100<t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	5	5	5	5	5
10<p≤20	5	5	5	5	10
20<p≤30	5	5	5	10	15
30<p≤40	5	5	5	15	15
40<p≤80	5	5	10	15	20
p>80	5	10	15	20	25

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.3)

3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultantes de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues au paragraphe 3.4 de la Partie 1 du règlement.

3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2).

Toutefois, la rupture architecturale* prévue au paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement est applicable en cas de linéaire de façade* supérieur à 20 mètres. Une rupture architecturale* est créée pour chaque tranche complète de 20 mètres de linéaire de façade*. Partie 1 du règlement.

Toutefois :

- Dans le secteur UMTa, les dispositions relatives au recul des édicules et équipements techniques par rapport au nu général de la façade*, prévues au paragraphe 4.2.2 de la partie 1 du règlement, ne sont pas applicables aux ouvrages et aménagements du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction*.

4.3 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).



REGLEMENT ECRIT

> ZONE UM

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-Seines 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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	45
1.1 - Les destinations des constructions* et les occupations et utilisations du sol interdites	45
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	45
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	46
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	46
2.1.1 - Règle générale	46
2.1.2 - Règles alternatives	46
2.1.3 - Règles graphiques	46
2.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives	47
2.2.1 - Règle générale	47
2.2.2 - Règles alternatives	53
2.2.3 - Dispositions particulières.....	53
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	53
2.3.1 - Règle générale	53
2.3.2 - Règles alternatives	57
2.4 - Emprise au sol des constructions*	57
2.5 - Hauteur* des constructions*	57
2.5.1 - Règle générale	57
2.5.2 - Bonus de constructibilité	58
2.5.3 - Règles alternatives	58
2.5.4 - Règles graphiques	58
2.5.5 - Dispositions particulières.....	58
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	58
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	59
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	59
3.2 - Les aspects quantitatifs	59
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	59
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	60
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)	60
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	60
3.4 - Règles alternatives.....	60

3.5 - Règles graphiques	60
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	61
4.1 - Principes généraux	61
4.2 - Qualité et aspect des constructions	61
4.3 - Traitement des clôtures.....	61
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux	61
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	61
5.1 - Déplacements	61
5.2 - Stationnement	61
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	62
6.1 - Desserte par les réseaux.....	62
6.2 - Assainissement.....	62
6.3 - Collecte des déchets.....	62

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UM correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

L'objectif poursuivi est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée.

Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés :

- **Le secteur UMh** correspondant à des secteurs faisant l'objet d'opérations de rénovation de l'habitat et de résorption de l'habitat indigne ;
- **Le secteur UMs** situé à un secteur à Epinay-sur-Seine, qui fait l'objet de règles de stationnement et de traitement paysager particulières.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions* et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination de commerce de gros ;
- Les constructions* à destination d'industrie ;
- Les constructions* à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination d'entrepôt
- Les constructions* à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone* ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ;

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont **autorisées sous conditions** les destinations* des constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'un équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions* ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Dans la zone UMh, les constructions à destination d'entrepôt lorsque celles-ci se situent au sein du périmètre « Site Patrimonial Remarquable » des puces de Saint-Ouen-sur-Seine tel qu'inscrit dans le document graphique de zonage détaillé.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le recul* est apprécié au regard de l'implantation des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

Toutefois :

- Les façades* ou parties de façades* des constructions* accueillant des logements à rez-de-chaussée sur rue doivent être implantées en recul* de 3 mètres minimum sur toute la hauteur* de la façade*. Ce recul* fait l'objet d'un aménagement majoritairement paysager et végétalisé. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur **UMh**.
- Lorsque le terrain* est concerné par un linéaire* commercial, un linéaire actif* ou un linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage, le rez-de-chaussée des constructions* est implanté à l'alignement*. Les niveaux supérieurs sont implantés soit à l'alignement*, soit en recul*.

2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.1.4 de la Partie 1 du règlement et selon la règle suivante :

En outre, l'implantation d'habitation en rez-de-chaussée peut être autorisée à l'alignement* pour des raisons de qualité urbaine, architecturale et paysagère liées à la construction* ou lorsque cela est justifié par la cohérence avec l'implantation des constructions* voisines existantes.

2.1.3 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions du règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 - *Dans la zone UM générale et dans le secteur UMs*

○ **Dans la bande de constructibilité principale* :**

Les constructions* sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 5 mètres.

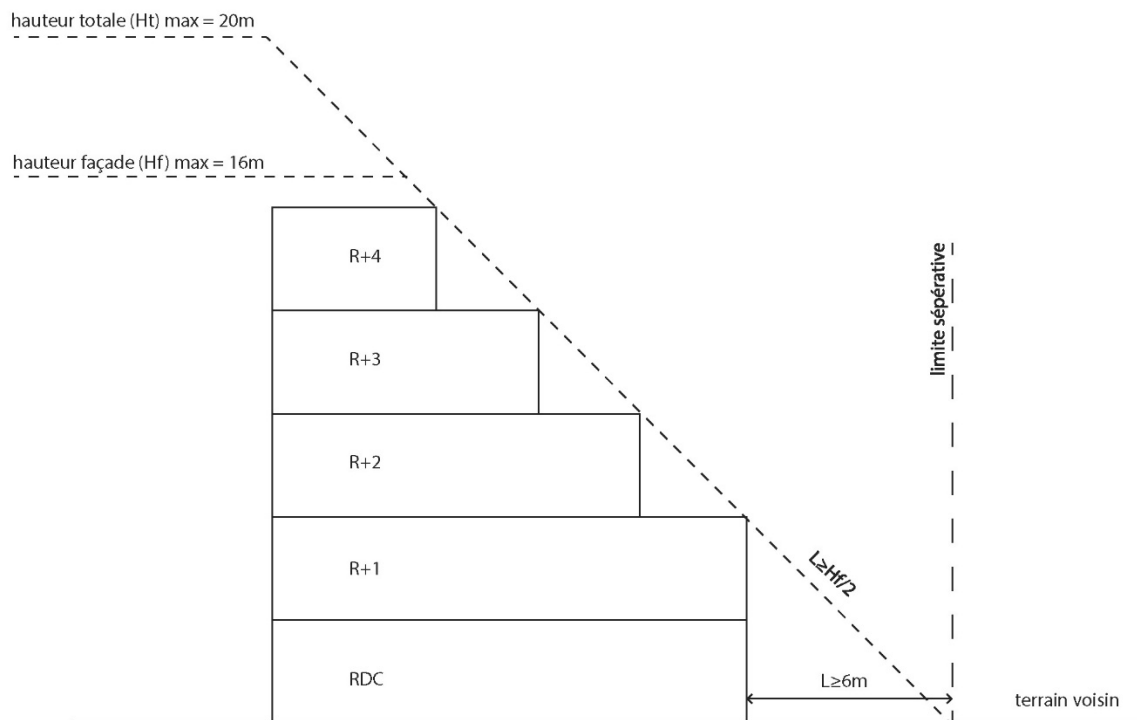


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies principales

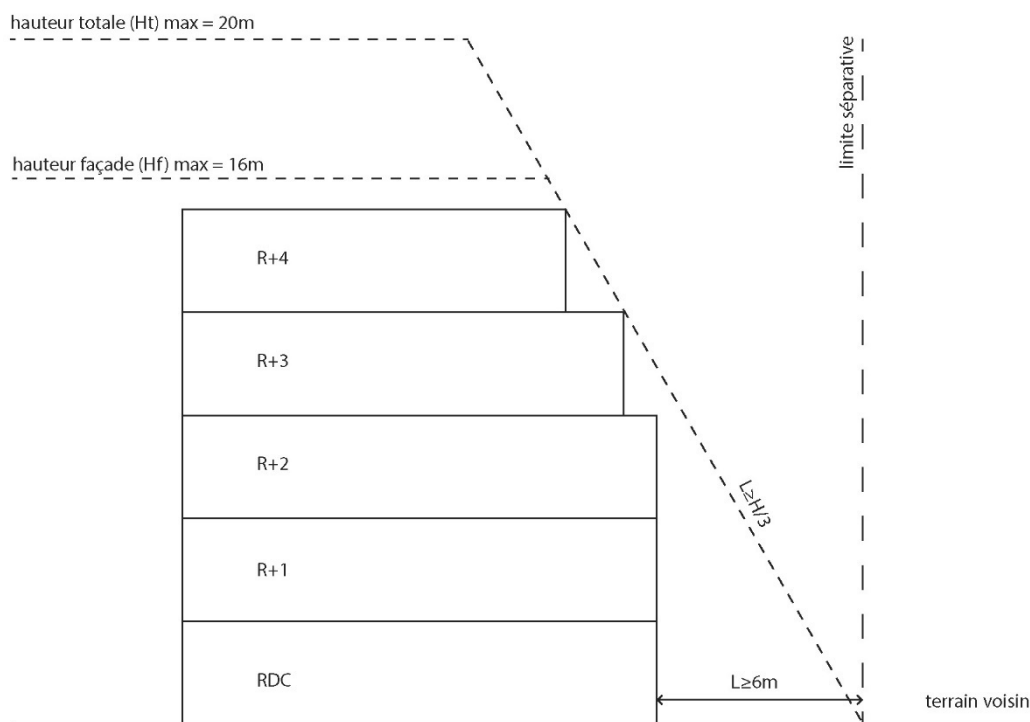


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

○ **Au-delà de la bande de constructibilité principale* :**

Les constructions* sont implantées en retrait* des limites séparatives*, sauf en cas d'adossement sur le pignon* aveugle d'une construction* pérenne édifiées sur le terrain* voisin.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f / 2$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 5 mètres.
-

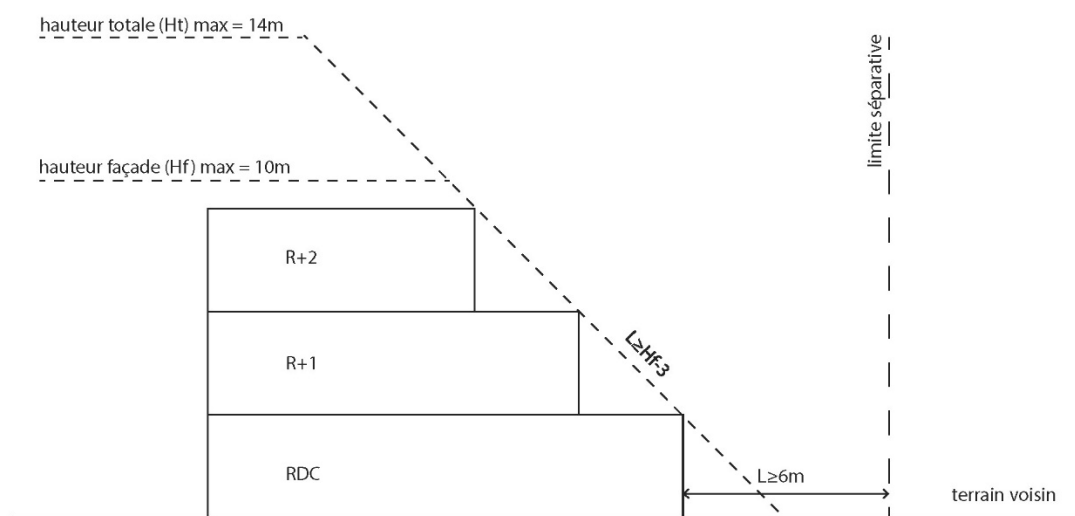


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies principales

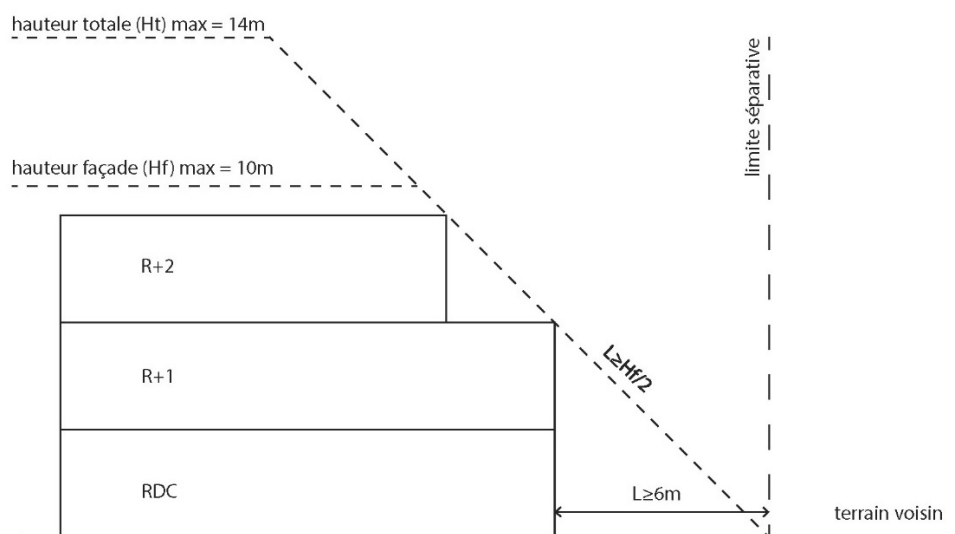


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

2.2.1.2 - Dans le secteur UMh

○ Dans la bande de constructibilité principale* :

Les constructions* sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal au quart de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/4$), avec un minimum de 2,5 mètres.
- Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 2,5 mètres.

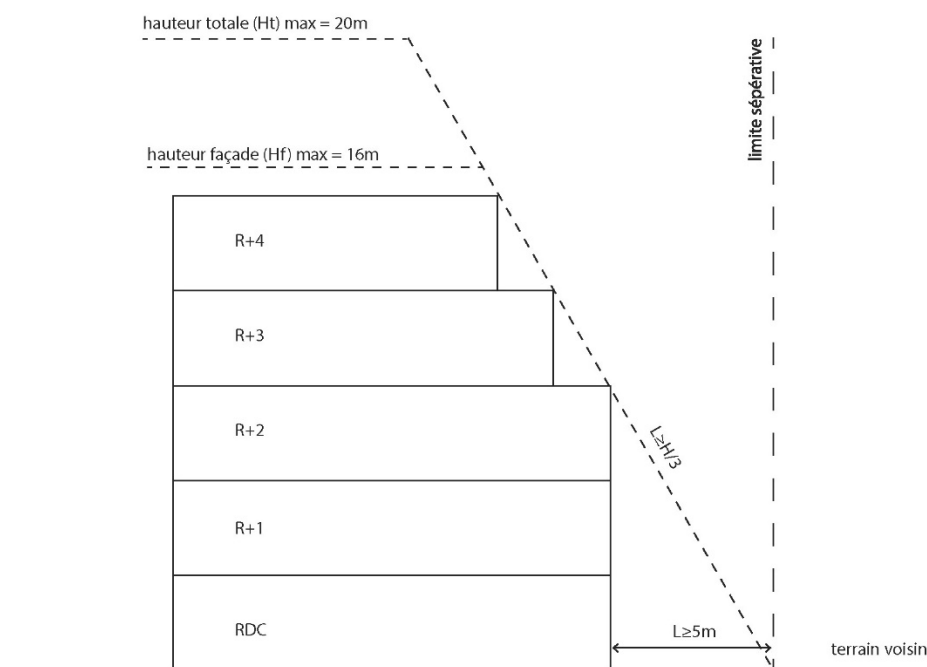


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies principales

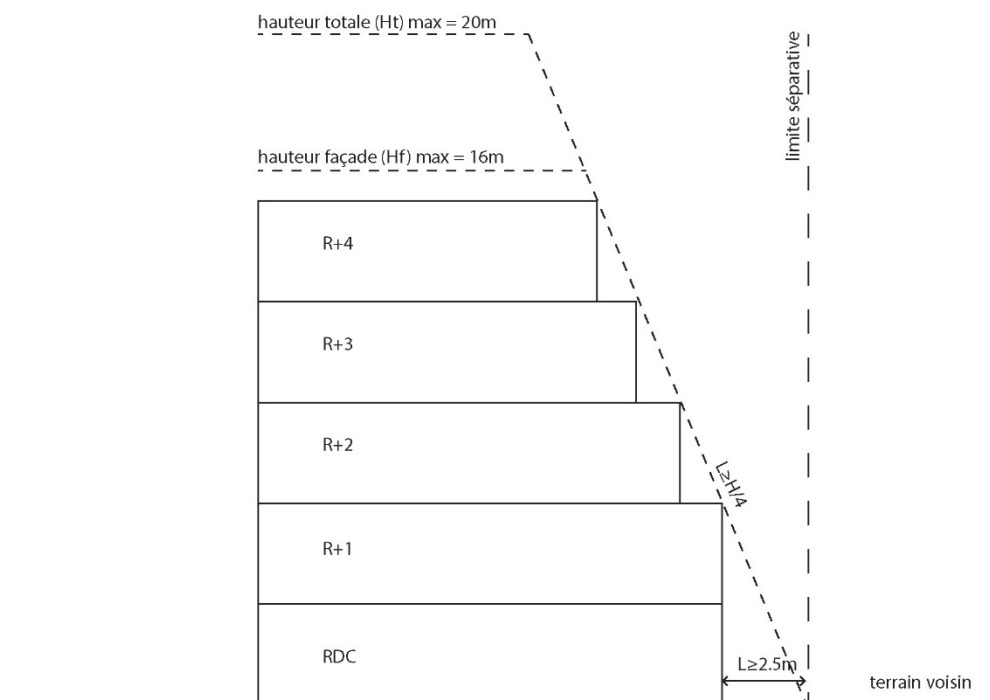


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

o **Au-delà de la bande de constructibilité principale* :**

Les constructions* sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 2,5 mètres.
- Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 2,5 mètres.

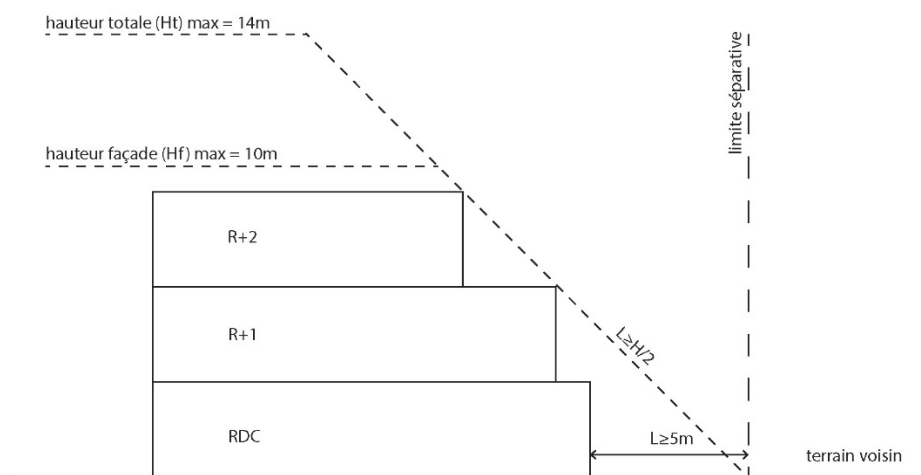


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies principales

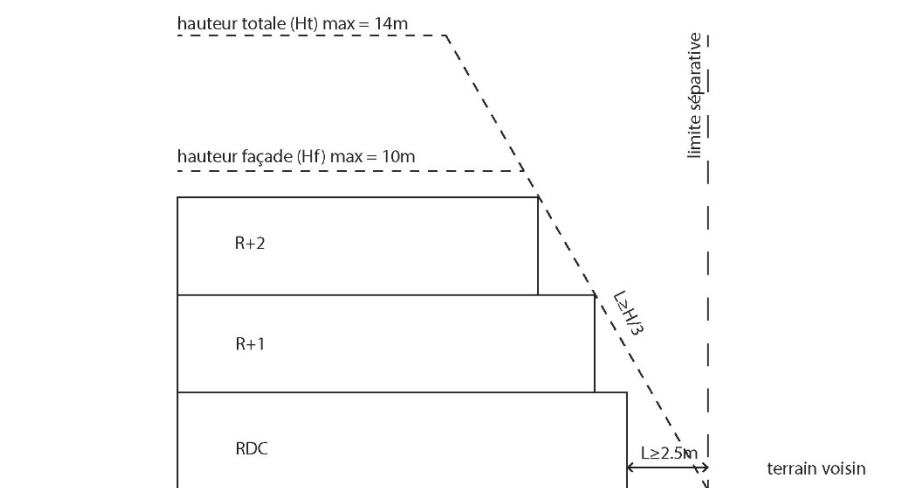


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2.3 - Dispositions particulières

Les constructions* situées sur des terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis sont implantées en retrait* du pied du rempart. Ce retrait* est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

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

2.3.1 - Règle générale

La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* se mesure comme suit :

2.3.1.1 - *Dans la zone UM et le secteur UMs*

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle, moins 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), avec un minimum de 12 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies secondaires*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq H_f / 2$), avec un minimum de 10 mètres.
- Dans le cas où les façades* ou partie de façade* des constructions* ne comportent aucune baie, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* est au moins égale à 8 mètres.
- La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

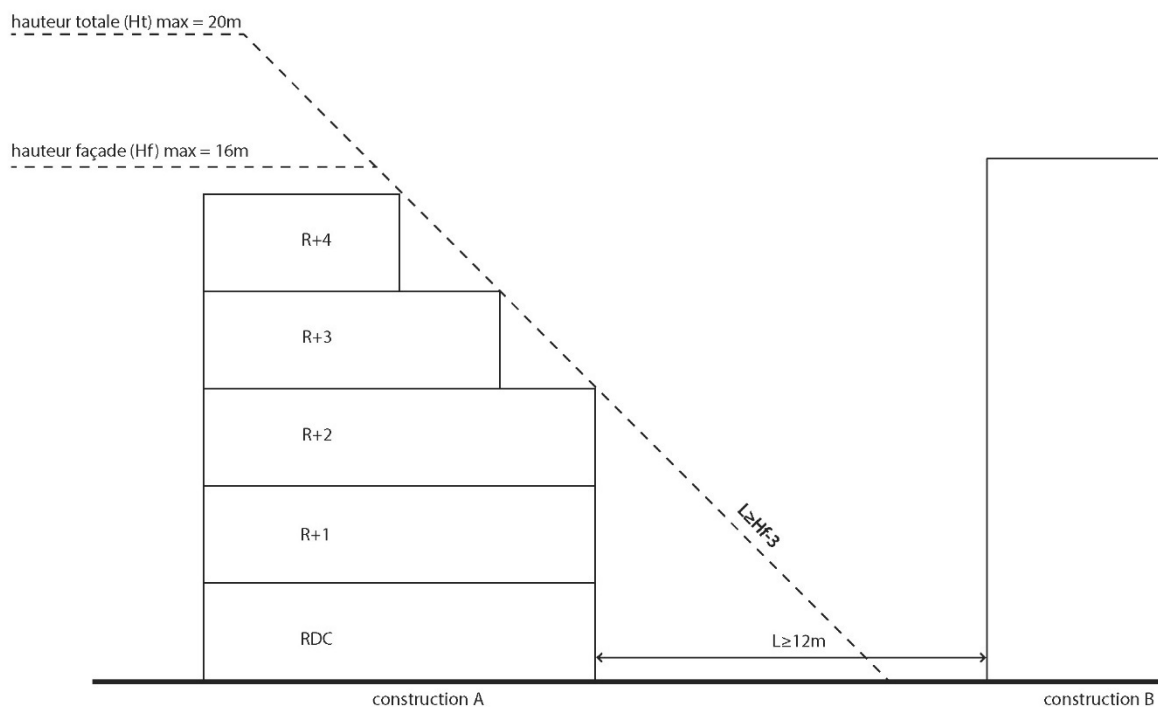


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies principales

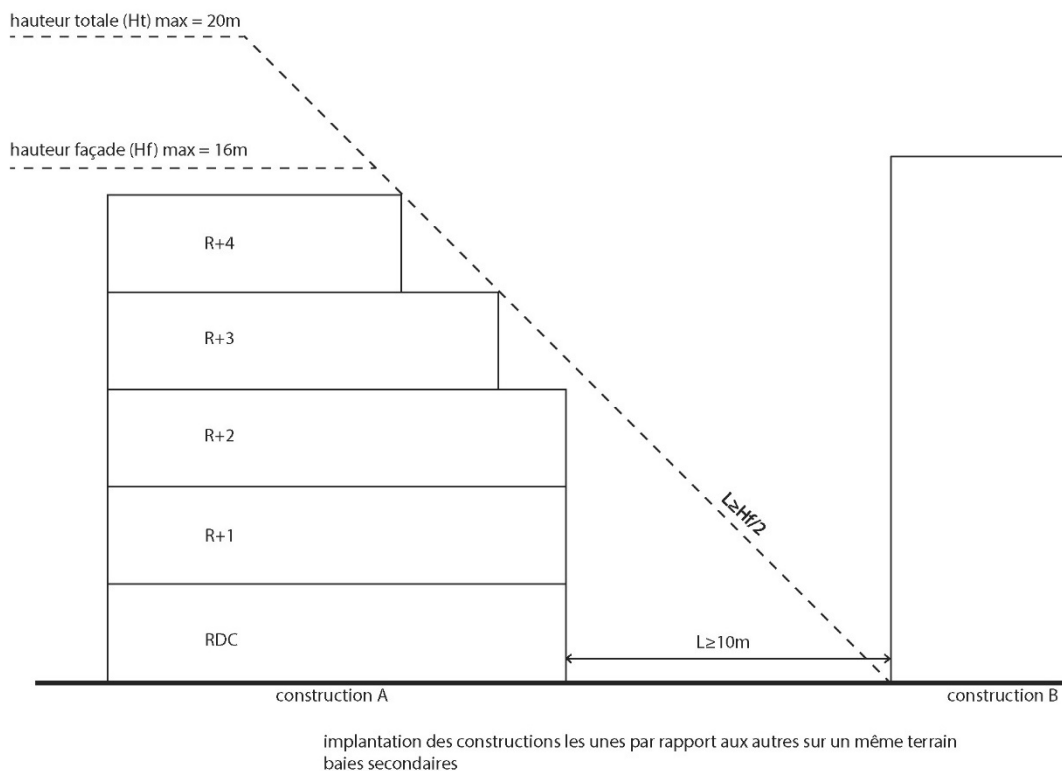


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies secondaires

2.3.1.2 - Dans le secteur U_{Mh}

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies secondaires*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale au tiers de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 2,5 mètres.
- Dans le cas où les façades* ou partie de façade* des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* deux constructions* ou parties de construction* est au moins égale à 2,5 mètres.
- La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

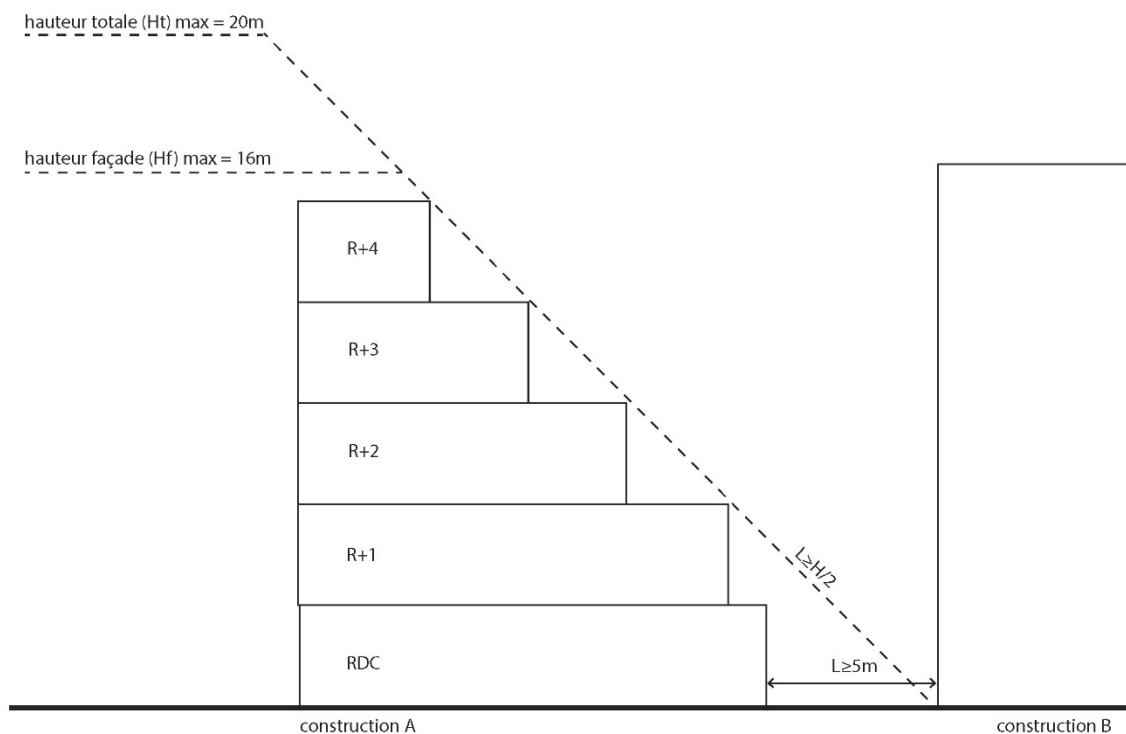


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies principales

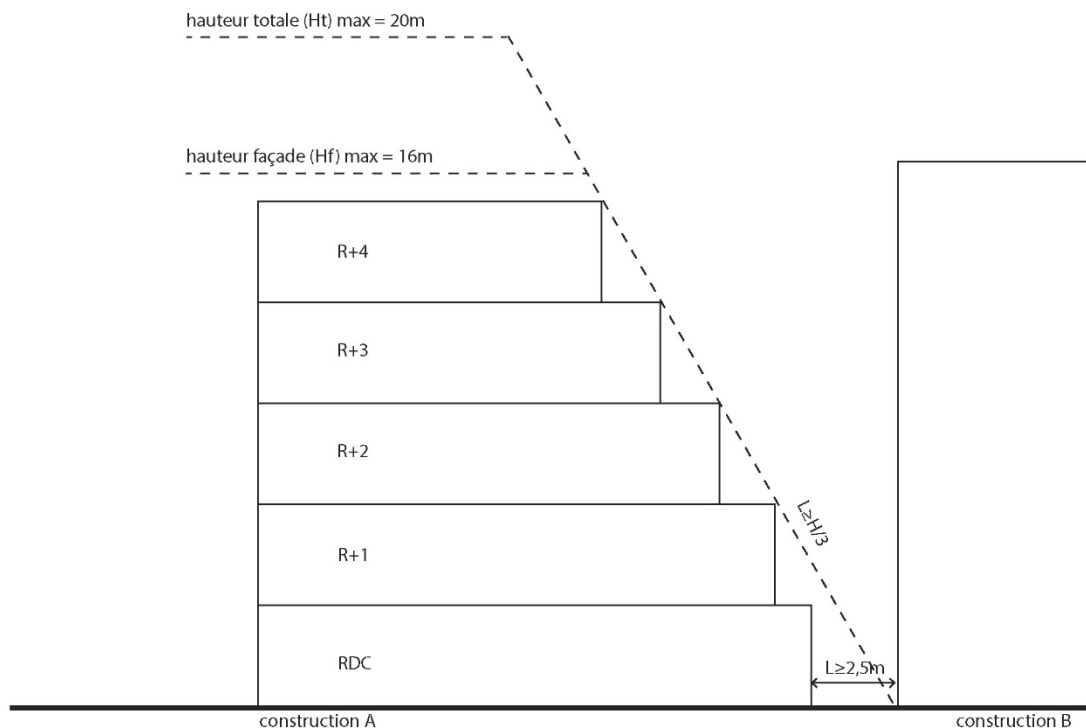


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies secondaires

2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

2.4 - Emprise au sol des constructions*

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur* des constructions*

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 - Dans la zone* UM et le secteur UMs

o Dans la bande de constructibilité principale* :

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes :

- une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 16 mètres ;
- une hauteur* totale* (Ht) au plus égale à 20 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 5 niveaux (R+4 maximum).
- un gabarit* sur voie tel qu'il est défini au paragraphe 2.5.5 de la Partie 1 du règlement. Le niveau de point d'attache de l'oblique de pente est situé à 3 mètres au-dessus de la voie tel que $H=L+3$.

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,5 mètres maximum.

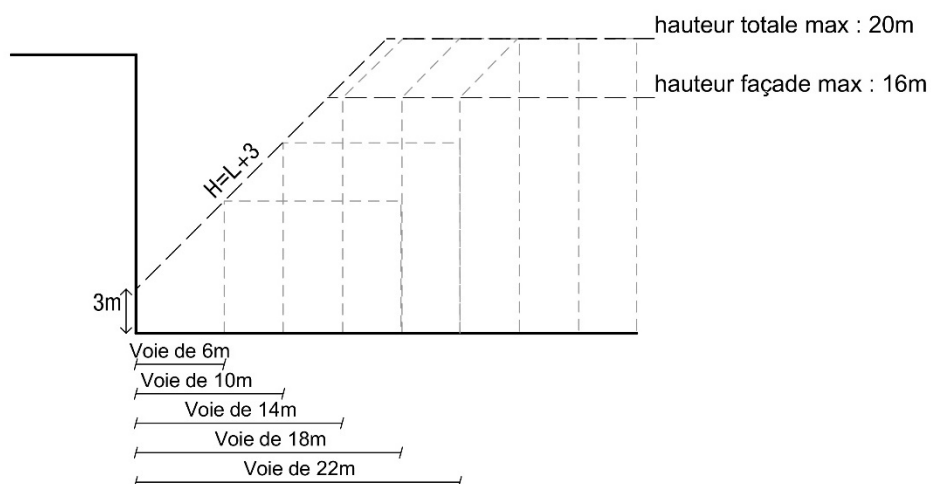


Schéma : hauteurs maximales des constructions selon le gabarit sur voie $H=L+3$

o Au-delà de la bande de constructibilité principale* :

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes :

- une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 10 mètres ;
- une hauteur* totale* (Ht) au plus égale à 14 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 3 niveaux (R+2 maximum).

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,5 mètres maximum.

2.5.1.2 - Dans le secteur UMh

○ Dans la bande de constructibilité principale* et au-delà :

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes :

- une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 16 mètres ;
- une hauteur* totale* (Ht) au plus égale à 20 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 5 niveaux (R+4) maximum.

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,5 mètres maximum.

2.5.2 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions du règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.5.5 - Dispositions particulières

Sur les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, la hauteur maximale* (Hmax) des constructions* est au plus égale à 15 mètres. Cette disposition s'applique sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite séparative* mitoyenne du Fort.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables, sauf dans le secteur **UMh**.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

Sur les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la taille maximale est susceptible de dépasser 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au pied du rempart du Fort.

3.2 - Les aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

3.2.1.1 - Dans la zone UM générale et le secteur UMs

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis par les tableaux ci-dessous, sont des pourcentages minimum, dépendant de la profondeur* et de la surface du terrain*. Ils s'appliquent à la totalité de la surface du terrain*.

○ Coefficients d'espaces libres (%) (tableau 1)

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	t ≤ 100	100<t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	10	10	15	20	30
10<p≤20	10	10	25	30	35
20<p≤30	15	15	30	35	40
30<p≤40	20	25	35	40	45
40<p≤80	25	30	40	50	55
p>80	30	35	45	55	60

○ Coefficients d'espaces végétalisés (%) (tableau 2)

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	t ≤ 100	100<t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	5	5	5	10	20
10<p≤20	5	5	15	20	25
20<p≤30	5	10	20	25	30
30<p≤40	10	15	25	30	35
40<p≤80	15	20	30	40	45
p>80	20	25	35	45	50

○ Coefficients de pleine terre (%) (tableau 3)

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	t ≤ 100	100<t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	5	5	5	5	10
10<p≤20	5	5	5	10	15
20<p≤30	5	5	10	15	20
30<p≤40	5	10	15	20	25
40<p≤80	5	10	20	25	30
p>80	10	15	25	30	35

3.2.1.2 - Dans le secteur UMh

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis ci-dessous, sont des pourcentages minimums applicables à la totalité de la surface du terrain*.

- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 5%.
- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.3).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs UMh et UMs.

3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espace libre*, d'espace végétalisé* et d'espace de pleine terre*, différentes de celles résultantes de l'application du paragraphe 3.2.1 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues à la section 3.4 de la Partie 1 du règlement.

3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions du règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2).

Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade* ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction.

4.3 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).

Toutefois :

- Dans le secteur UMH

Aucun nombre minimum de place de stationnement pour les véhicules motorisés n'est requis.

- Dans le secteur UMs

Aucun nombre minimum de place de stationnement pour les véhicules motorisés n'est requis en cas de changement de destination d'une construction* destinée à l'artisanat et au commerce de détail vers du logement.

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).



REGLEMENT ECRIT

> ZONE UC

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-Seines 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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	67
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	67
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	67
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	68
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	68
2.1.1 - Règle générale	68
2.1.2 - Règles alternatives	68
2.1.3 - Règles graphiques	68
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
2.2.1 - Règle générale	69
2.2.2 - Règles alternatives	71
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	71
2.3.1 - Règle générale	71
2.3.2 - Règles alternatives	73
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	73
2.5 - Hauteur des constructions.....	73
2.5.1 - Règle générale	73
2.5.2 - Bonus de constructibilité	74
2.5.3 - Règles alternatives	74
2.5.4 - Règles graphiques	74
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	74
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	75
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	75
3.2 - Les aspects quantitatifs	75
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	75
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	75
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unités de plantation)	75
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	75
3.4 - Règles alternatives.....	75
3.5 - Règles graphiques	76
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	77
4.1 - Principes généraux	77

4.2 - Qualité et aspect des constructions	77
4.3 - Traitement des clôtures.....	77
4.4 - Éléments et périmètres bâtis patrimoniaux	77
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	77
5.1 - Déplacements	77
5.2 - Stationnement	77
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	78
6.1 - Desserte par les réseaux.....	78
6.2 - Assainissement.....	78
6.3 - Collecte des déchets.....	78

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.

L'objectif poursuivi est de permettre le renouvellement de ces sites, en favorisant la restructuration du bâti, le renforcement de la mixité résidentielle et la valorisation des qualités écologiques liées aux espaces libres et paysagers.

Dans cette zone, un secteur est identifié :

- Le **secteur UCa** dédié aux projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la commune d'Epinay-sur-Seine.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination de commerce de gros ;
- Les constructions* à destination d'entrepôt ;
- Les constructions* à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination d'industrie ;
- Les constructions* à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions* à destination d'hôtel et à destination d'autres hébergements touristiques ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone* ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont **autorisées sous conditions** les destinations* des constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

En cas d'implantation en recul*, ce dernier est au moins égal à 3 mètres et fait l'objet d'un aménagement majoritairement paysager et végétalisé. Il est apprécié au regard de l'implantation des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

Toutefois :

- Lorsque le terrain* est concerné par un linéaire commercial, un linéaire actif ou un linéaire actif non commercial figurant au plan de zonage, le rez-de-chaussée des constructions sur rue est implanté à l'alignement*. Les niveaux* supérieurs sont implantés soit à l'alignement*, soit en recul*.
- Dans le secteur **UCa**, les façades* principales des constructions* sont implantées, sur leurs 3 premiers niveaux minimum, soit à l'alignement*, soit en recul* de 4 mètres minimum. En cas de recul*, celui-ci est traité en espace vert et clôturé à l'alignement*. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* et installations techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.1.4 de la Partie 1 du règlement.

2.1.3 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

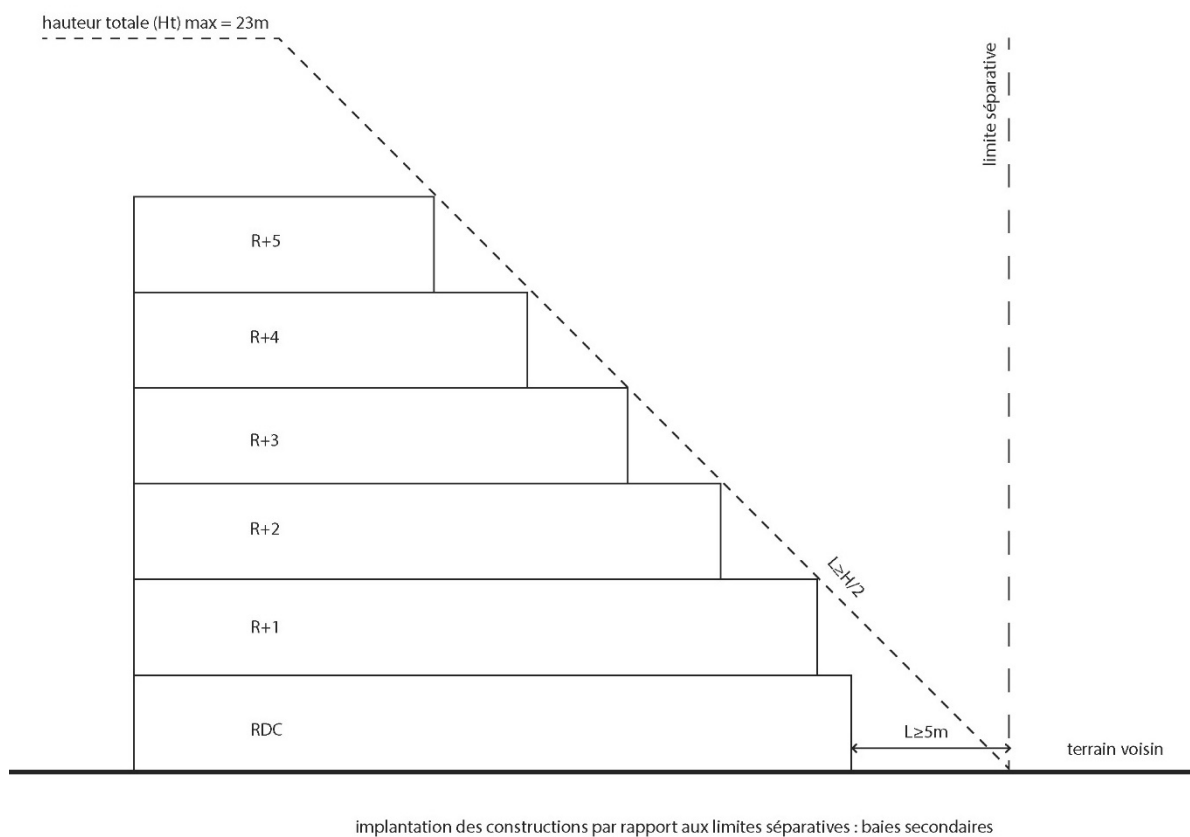
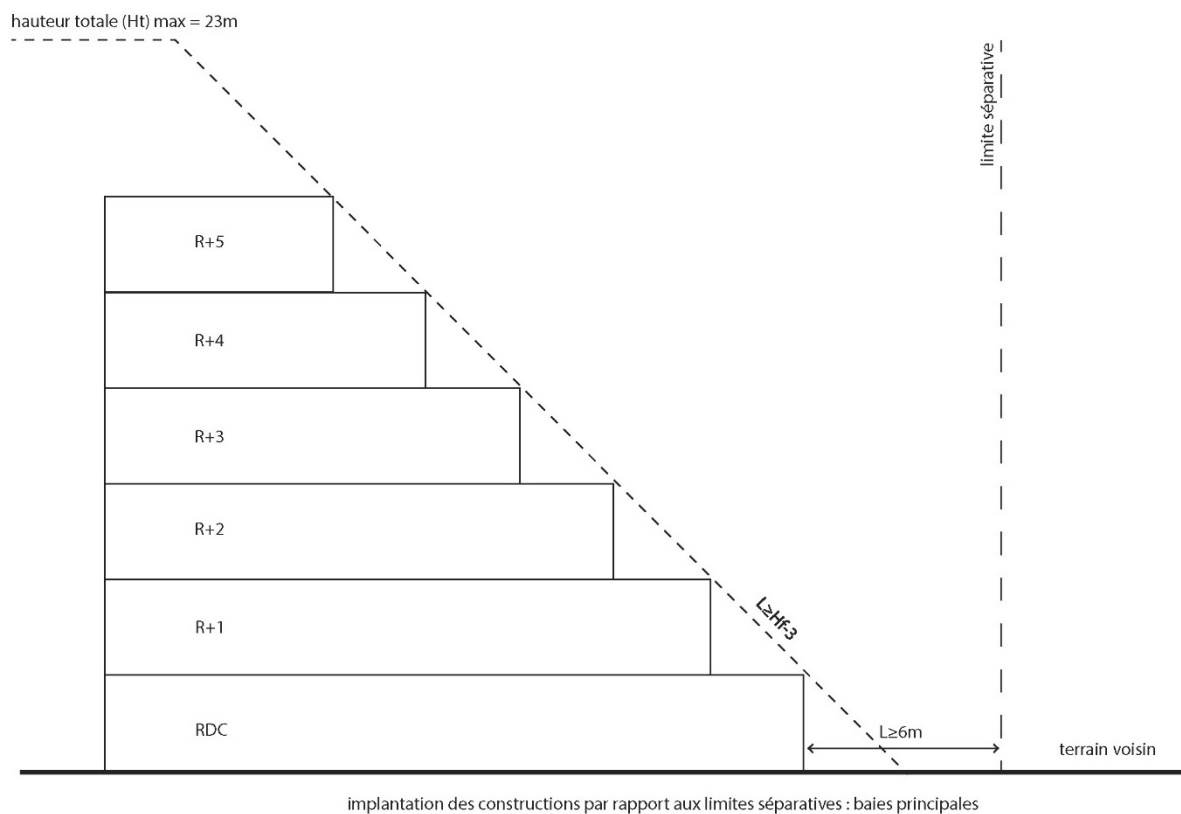
2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit sur une des limites séparatives*, soit en retrait*. L'implantation sur les deux limites séparatives* n'est pas autorisée.

L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée.

En cas d'implantation en retrait*:

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.
- Lorsque la construction* nouvelle, avec ou sans baies*, est implantée sur un terrain* mitoyen de la zone* UM, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), avec un minimum de 6 mètres.



Schémas : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

○ **Dans le secteur UCa :**

Contrairement à la règle générale 2.2.1. de la zone UC, les constructions* sont implantées soit sur les deux limites séparatives*, soit sur une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales* ou secondaires*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier ne comporte aucune baie, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 4 mètres.
- En limite de zone UH, dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales* ou secondaires*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f$) avec un minimum de 6 mètres. Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier ne comporte aucune baie, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres.

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

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

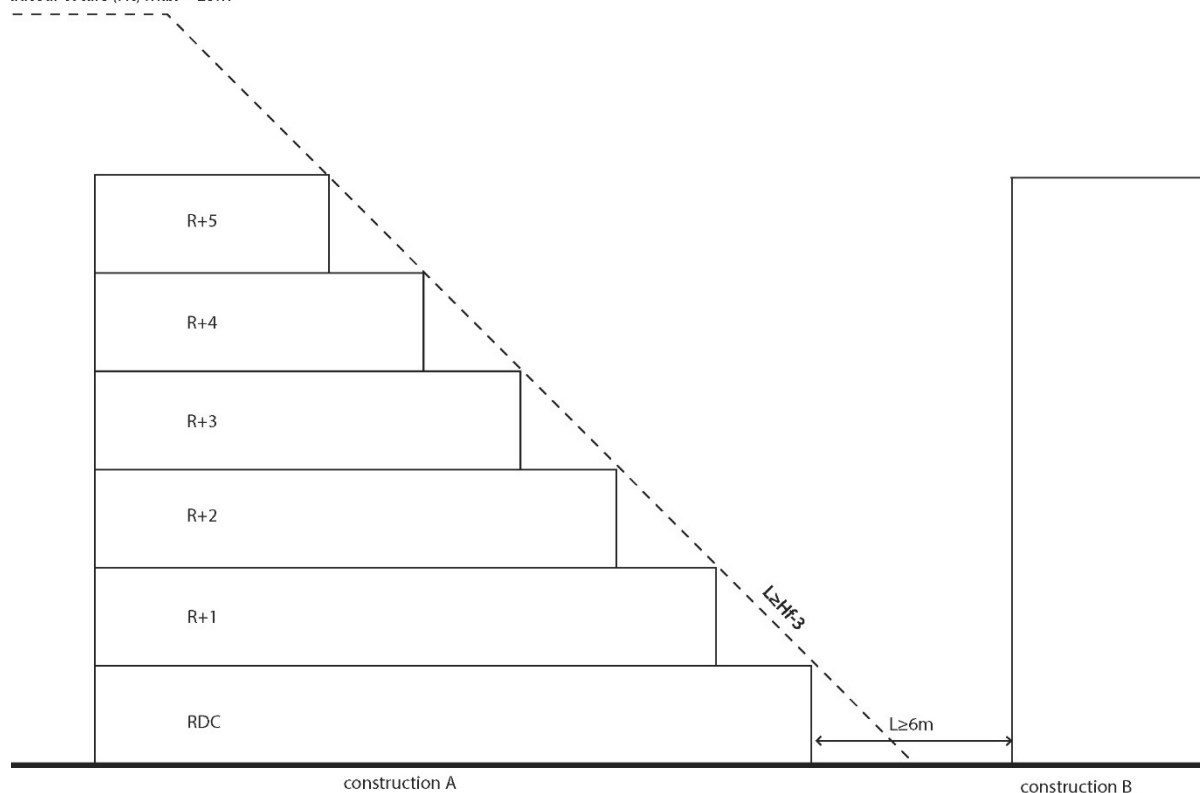
2.3.1 - Règle générale

La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* est mesurée comme suit :

○ **Dans la zone UC générale :**

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle, moins 3 mètres ($L \geq H_f - 3$) avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies secondaires*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle, ($L \geq H_f/2$) avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le cas où les façades* ou parties de façade* des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* est au moins égale à 3 mètres.
- La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

hauteur totale (Ht) max = 23m



hauteur totale (Ht) max = 23m

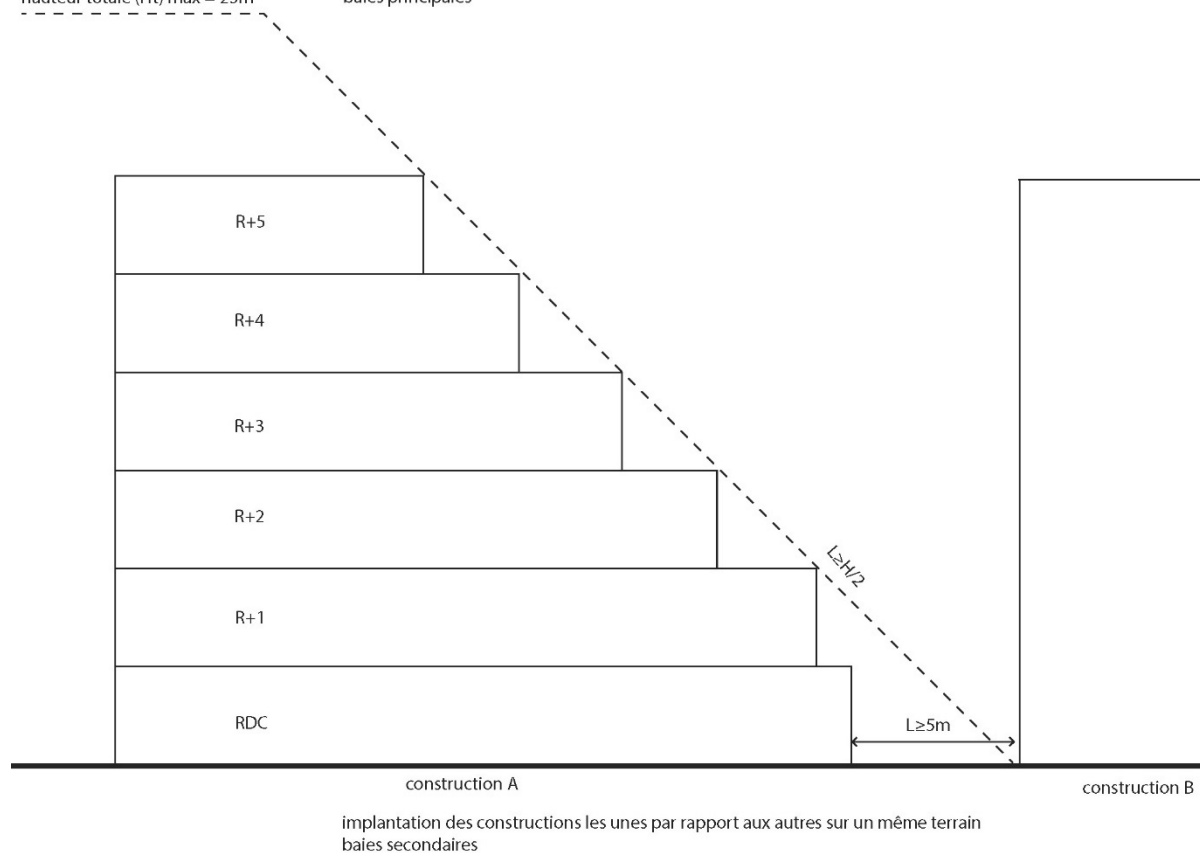


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

○ **Dans le secteur UCa :**

- Lorsque les constructions* sont à destination de logement, la distance entre les deux constructions* respecte un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal des baies situées en rez-de-chaussée, avec un minimum de 8 mètres.
- Lorsque les constructions* ne sont pas à destination de logement, la distance entre les deux constructions* respecte un angle de plus de 65° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 6 mètres.
- Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 mètres ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle* ou d'un vis-à-vis avec une annexe*.
- Dans le cas où les façades* ou parties de façades* des constructions non contigües* ne comportent aucune baie*, la distance entre les deux façades* ou parties de façade* des constructions* est au moins égale à 3 mètres.

2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 est autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

○ **Dans la zone UC générale :**

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les données cumulatives suivantes :

- une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 23 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 6 niveaux (R+5).

Dans le cas où la construction* nouvelle jouxte une autre construction* en limite de zone* UM, la hauteur* de la construction* nouvelle est égale à la hauteur* de la construction* limitrophe la plus basse augmentée de 3 mètres maximum.

○ **Dans le secteur UCa :**

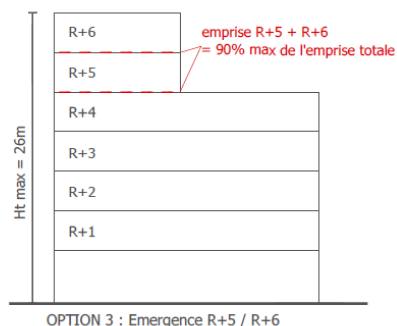
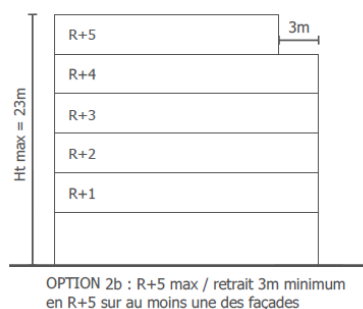
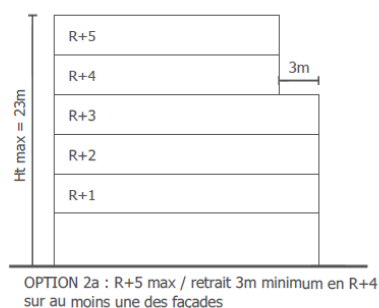
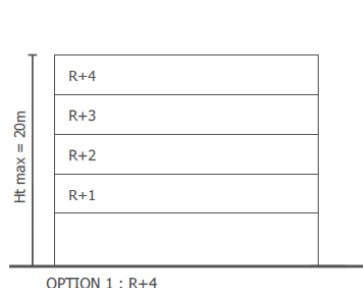
A l'exception des édifices ou installations techniques dans la limite de 1 mètre de hauteur maximum, la hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie au choix par :

- soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 20 mètres et un nombre de niveaux* limité à 5 (R+4) (option 1) ;
- soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 23 mètres et un nombre de niveaux* limité à 6 (R+5), avec un retrait obligatoire de 3 mètres minimum au R+4 (option 2a) et / ou au R+5 sur au moins une façade* par rapport à son nu général* (option 2b) ;
- soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 26 mètres avec une émergence à R+6 à condition que la somme de l'emprise des niveaux R+5 et R+6 n'excède pas 90% de l'emprise au sol* totale de la construction (option 3).

Schéma : options des hauteurs maximales des constructions en zone UCa

2.5.2 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.



2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Elles sont indiquées au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, chapitre 3)

3.2 - Les aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis ci-dessous, sont des pourcentages minimums applicables à la totalité de la surface du terrain*.

- **Dans la zone UC générale :**
 - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 50%.
 - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 30%.
 - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 20%.
- **Dans le secteur UCa :**
 - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 60%.
 - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 35%.
 - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 10%.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unités de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

5 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.3).

3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 et 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues au paragraphe 3.4 de la Partie 1 du règlement.

3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2).

Toutefois, les dispositions prévues au paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement ne s'appliquent pas dans le secteur **UCa**.

4.3 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).

Toutefois, dans le secteur **UCa**, aucune place de stationnement pour les véhicules motorisés n'est requise pour les constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail dont la surface de plancher est inférieure à 250m². Au-delà de 250 m² de surface de plancher, les dispositions générales du règlement sont applicables (Partie 1 du règlement, section 5.2).

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).



REGLEMENT ECRIT

> ZONE UH

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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	83
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	83
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	84
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	85
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	85
2.1.1 - Règle générale	85
2.1.2 - Règles alternatives	86
2.1.3 - Règles graphiques	87
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	87
2.2.1 - Règle générale	87
2.2.2 - Règles alternatives	90
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	90
2.3.1 - Règle générale	90
2.3.2 - Règles alternatives	92
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	92
2.5 - Hauteur des constructions.....	93
2.5.1 - Règle générale	93
2.5.2 - Bonus de constructibilité	95
2.5.3 - Règles alternatives	95
2.5.4 - Règles graphiques	95
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	96
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	96
3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs	96
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	96
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	98
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)	98
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	98
3.4 - Règles alternatives.....	98
3.5 - Règles graphiques	99
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	100
4.1 - Principes généraux	100

4.2 - Qualité et aspect des constructions	100
4.2.1 - Volumétrie et rythme du bâti	100
4.2.2 - Traitement des toitures.....	100
4.2.3 - Traitement des façades	100
4.3 - Traitement des clôtures.....	101
4.3.1 - Dans le secteur UHj1	101
4.3.2 - Dans le secteur UHj2	102
4.3.3 - Dans le secteur UHp	102
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux	102
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	103
5.1 - Déplacements	103
5.2 - Stationnement	103
5.2.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les véhicules motorisés	103
5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés	103
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	103
6.1 - Desserte par les réseaux.....	103
6.2 - Assainissement.....	103
6.3 - Collecte des déchets.....	103

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UH, correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel, intégrant souvent une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés.

L'objectif poursuivi est de préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maîtrisant les densités, en préservant les espaces végétalisés notamment en cœur d'îlot, et en limitant les divisions.

Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés et font l'objet de règles spécifiques visant à préserver leurs caractéristiques urbaines et architecturales :

- Le secteur **UHj1** correspond à la cité-jardin d'Orgemont située à l'ouest de la commune d'Epinay-sur-Seine en limite d'Argenteuil. Cette Cité-jardin se prolonge sur la commune d'Argenteuil qui en comprend approximativement les deux tiers.
- Le secteur **UHj2** correspond à la cité-jardin Blumenthal située à l'est de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite avec Villetaneuse.
- Le secteur **UHj3** correspond à la cité-jardin de Stains.
- Le secteur **UHp** correspond aux ensembles de composition urbaine homogène situés à Villetaneuse, dont les caractéristiques sont à préserver.
- Le règlement de la zone UH comprend trois annexes (documents n°4-1-2-1-1 à 4-1-2-1-3).

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions* à destination de commerce de gros ;
- Les constructions* à destination d'hébergement ;
- Les constructions* à destination d'hôtel et à destination d'autres hébergements touristiques ;
- Les constructions* à destination de cinéma ;
- Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ;
- Les constructions* à destination de lieux de culte ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans les **secteurs UHj1 et UHj2**, l'édification de plus d'une construction* principale à destination de logement par terrain* ;
- Dans le **secteur UHj3**, toute construction* nouvelle autre que celles figurant au plan en annexe 2 du présent règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont **autorisées sous conditions** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dès lors :
 - Soit qu'elles sont concernées par un linéaire commercial*, un linéaire actif* ou linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage ;
 - Soit qu'elles existent avant la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le changement entre les sous-destinations indiquées ci-dessus est autorisé dès lors que la nouvelle sous-destination ne génère pas de nuisance supplémentaire.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'un équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- **Dans le secteur UHj1**, les constructions* nouvelles, les travaux d'extension* ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes* sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans l'annexe 1 du présent règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).
- **Dans le secteur UHp**, les constructions* nouvelles, les travaux d'extension* ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes* sont conçus en harmonie avec les caractéristiques qui fondent le caractère homogène de l'ensemble considéré. Ces caractéristiques figurent dans l'annexe 3 du présent règlement (document n°4-1-2-1-3).

Dans ce secteur UHp, les dispositions du présent règlement sont applicables, sauf disposition particulière figurant dans l'annexe 3 du présent règlement de zone* UH, qui peuvent les compléter ou, si elles sont en contradiction avec celles-ci, s'y substituer.

Dans le cas d'une opération de restructuration globale, sur tout ou une partie de l'ensemble considéré, situé dans le secteur UHp, les dispositions de la zone* UH générale sont applicables.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

2.1.1.1 - Dans la zone UH générale et dans le secteur UHp

○ Dans la bande de constructibilité principale* :

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à 4 mètres et fait l'objet d'un aménagement majoritairement paysager et végétalisé.

Ce recul* est apprécié au regard de l'implantation des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

Toutefois, dans les zones* UH de la commune d'Epinay-sur-Seine, le recul* est obligatoire. Il est au moins égal à 2 mètres pour les terrains* dont la profondeur* est inférieure ou égale à 20 mètres, et au moins égal à 4 mètres pour les autres terrains*.

Lorsque le terrain* est concerné par un linéaire commercial*, un linéaire actif* ou un linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage, le rez-de-chaussée des constructions* est implanté à l'alignement*. Les niveaux supérieurs sont implantés soit à l'alignement* soit en recul*.

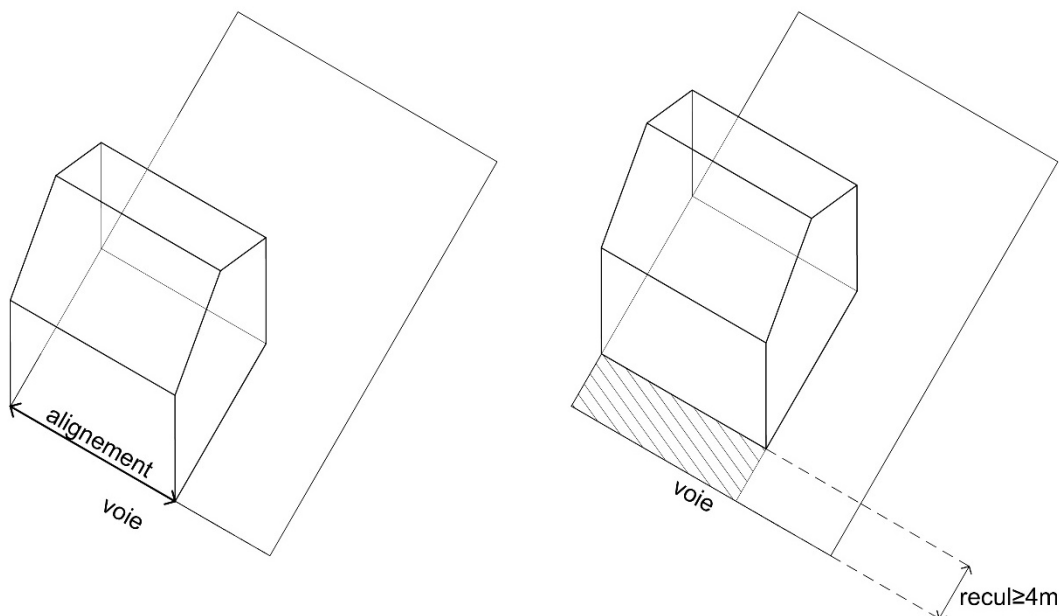


Schéma : implantation d'une construction par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées : alignement ou recul

o **Au-delà de la bande de constructibilité principale*, seules sont admises :**

- les constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la construction d'annexes*, à condition que leur emprise au sol* n'excède pas 20 m² ;
- l'extension des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, à condition que l'emprise au sol* de l'extension* n'excède pas 30 m² ;
- la reconstruction des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de leur volumétrie d'origine.

2.1.1.2 - Dans le secteur UHj1

Les constructions* s'implantent conformément aux prescriptions graphiques figurant dans l'annexe 1 du règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

En cas de démolition/reconstruction, les constructions* respectent l'implantation de la construction* principale d'origine existante sur le terrain* à la date d'approbation du PLUi.

Dans le cas d'un terrain* nu, les constructions* sont implantées avec la même implantation qu'une construction existante* sur un terrain* voisin.

Les constructions* et installations techniques destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont implantées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement*.

Les annexes* sont implantées au-delà de la façade* de la construction* principale.

L'extension* des constructions existantes* est autorisée au droit de la façade* arrière dans le respect des prescriptions graphiques figurant dans l'annexe 1 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

L'implantation des constructions* d'habitations collectives est circonscrite à leur implantation existante à la date d'approbation du PLUi.

2.1.1.3 - Dans le secteur UHj2

En cas de démolition/reconstruction, les constructions* respectent l'implantation de la construction* principale d'origine existante sur le terrain* à la date d'approbation du PLUi.

Dans le cas d'un terrain* nu, les constructions* sont implantées selon la même implantation que celle d'une construction* existante sur un terrain* voisin.

Les saillies* édifiées en surplomb des voies ouvertes à la circulation sont interdites.

Les annexes* sont implantées soit dans le prolongement de la façade* de la construction* principale, soit au-delà de la construction*.

Les extensions* des constructions* existantes sont implantées au minimum dans le prolongement de la façade* principale de la construction* principale existante.

2.1.1.4 - Dans le secteur UHj3

Les constructions* sont implantées conformément au plan figurant en annexe 2 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-2).

2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.1.4 de la Partie 1 du règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs **UHj1**, **UHj2** et **UHj3**.

2.1.3 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Elles sont présentées au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 - *Dans la zone UH générale et dans le secteur UHp*

Dans la bande de constructibilité principale*, les constructions* sont implantées soit sur plusieurs limites séparatives*, soit sur une des limites séparatives*, soit en retrait*.

Au-delà de la bande de constructibilité principale*, les constructions sont implantées soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait*.

Dès lors qu'il existe sur le terrain* mitoyen un mur pignon* en limite séparative*, l'adossement de la construction* à ce dernier est privilégié.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 6 mètres ;
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier ne comporte aucune baie*, le retrait est au moins égal à 2,5 mètres.

L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée.

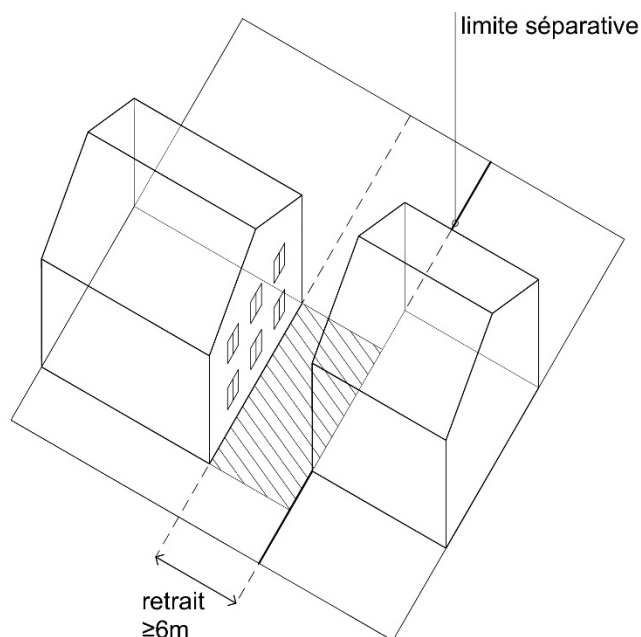


Schéma : implantation en retrait d'une construction comportant des baies par rapport aux limites séparatives, dans et au-delà de la bande de constructibilité principale.

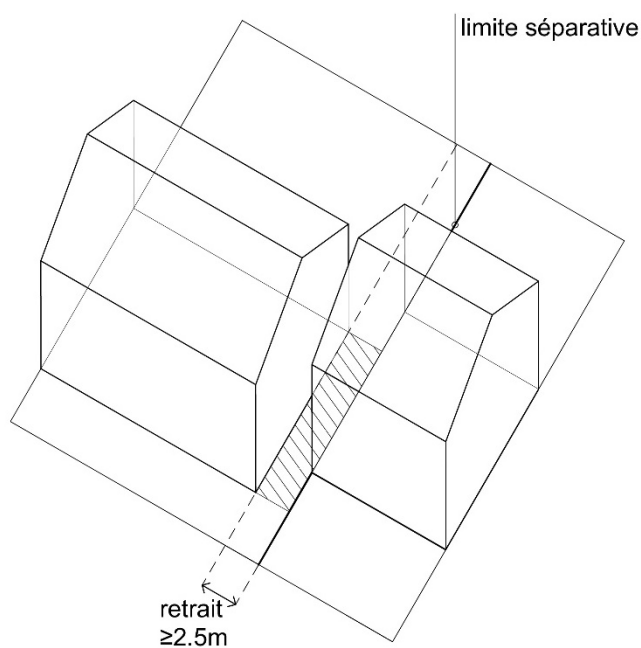


Schéma : implantation en retrait d'une construction ne comportant pas de baies par rapport aux limites séparatives, dans et au-delà de la bande de constructibilité principale.

2.2.1.2 - Dans le secteur UHj1

Les constructions* sont implantées conformément aux prescriptions graphiques figurant dans l'annexe 1 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

Les extensions* des constructions* destinées à l'habitation sont autorisées à l'arrière de la construction*, en retrait* de la façade* latérale pour les pavillons de type Y1, Z1, Z3, Z5, Z6A, Z6A', Z6B, Z7, Z10 et au droit de la façade* latérale pour les pavillons de type Z9A et Z9B, sur une profondeur* maximale de 8 mètres par rapport à la façade* arrière de la construction* d'origine existante à la date d'approbation du PLUi.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ($L \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ($L \geq H_f / 3$), avec un minimum de 2,50 mètres.

A l'exception des annexes* et de certains terrains* indiqués sur le plan de l'annexe 1 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-1), les constructions* sont implantées en retrait* des limites de fond* de terrain*, en appliquant le retrait* défini ci-dessus.

Lorsque l'étroitesse ou la forme du terrain* ne permet pas le respect du retrait* obligatoire par rapport à la limite de fond*, l'extension* peut être construite sur la limite séparative* latérale ou de fond*. Dans ce cas, seule une extension* en rez-de-chaussée est autorisée.

Dans le cas où la construction* principale est jumelée, l'annexe* est implantée obligatoirement sur la limite séparative* opposée à celle où s'implante la construction* principale.

2.2.1.3 - Dans le secteur UHj2

- **Pour les constructions* nouvelles :**

Les constructions* sont implantées en retrait* des limites séparatives* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ($L \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ($L \geq H_f / 3$), avec un minimum de 2,5 mètres.

Dans le cas où une construction existante* sur un terrain* voisin est implantée sur la limite séparative*, la construction* nouvelle est également implantée sur la limite séparative* et s'accroche à la construction existante* sur le terrain* voisin.

L'implantation des constructions*, y compris les annexes*, sur la limite séparative* de fond* est autorisée dès lors que leur hauteur* n'excède pas 3,50 mètres.

Dans une bande de 4 mètres calculée à partir de la limite de fond*, aucune partie de construction* ou de toiture* ne doit être visible depuis le terrain* voisin, sous un angle de plus de 45° au-dessus d'un plan horizontal situé à 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite.

- **Pour les constructions existantes* :**

Dans le cas de maisons non jumelées, les extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont implantées soit sur une limite séparative*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait*, les règles relatives aux constructions* nouvelles ci-dessus s'appliquent.

En cas d'implantation sur la limite séparative*, la hauteur* totale des extensions* n'excède pas 6 mètres.

Dans le cas de maisons jumelées, les extensions* d'une construction* principale existante déjà implantée en mitoyenneté sur une limite séparative* sont implantées en retrait de la limite séparative* opposée, avec le retrait* défini ci-dessus.

Les extensions* et les annexes* situées au-delà de la construction* principale existante sont implantées sur une limite séparative* ou en retrait*, avec le retrait* défini ci-dessus.

L'implantation des constructions*, y compris les annexes*, en limite séparative* de fond* est autorisée dès lors que leur hauteur totale* n'excède pas 3,50 mètres.

Dans une bande de 4 mètres calculée à partir des limites de fond*, aucune partie de construction* ou de toiture* ne doit être visible depuis le terrain* voisin, sous un angle de plus de 45° au-dessus d'un plan horizontal situé à 3,50 mètres de hauteur* au droit de la limite.

2.2.1.4 - Dans le secteur UHj3

Les constructions* sont implantées conformément au plan figurant en annexe 2 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-2).

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UHj1, UHj2 et UHj3.

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

2.3.1 - Règle générale

2.3.1.1 - Dans la zone UH générale et dans les secteurs UHj2 et UHp

La distance* séparant les façades* de deux constructions non contigües* est la suivante :

- Dans le cas où les deux façades* ou parties de façade* comportent une ou plusieurs baies*, la distance entre celles-ci est au moins égale à 12 mètres.
- Dans le cas où seulement une des deux façades* ou partie de façade* comporte une ou plusieurs baies*, la distance entre celles-ci est au moins égale à 8 mètres.
- Dans le cas où aucune des façades* ou parties de façade* ne comportent de baie*, la distance entre celles-ci est au moins égale à 5 mètres.

La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

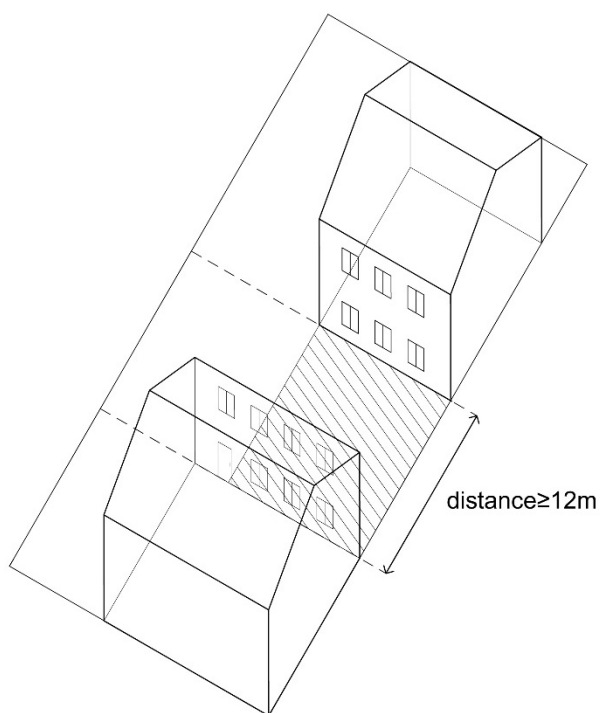


Schéma : implantation de deux constructions sur un même terrain dans le cas où les deux façades comportent des baies.

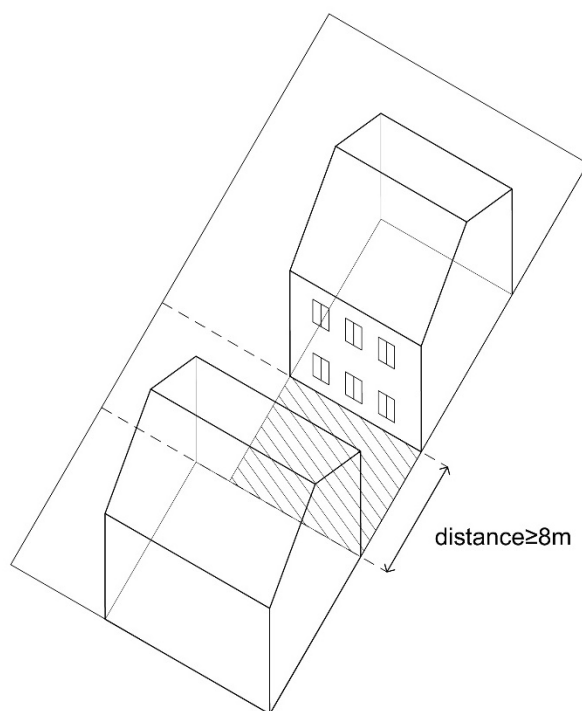


Schéma : implantation de deux constructions sur un même terrain dans le cas où une façade comporte des baies.

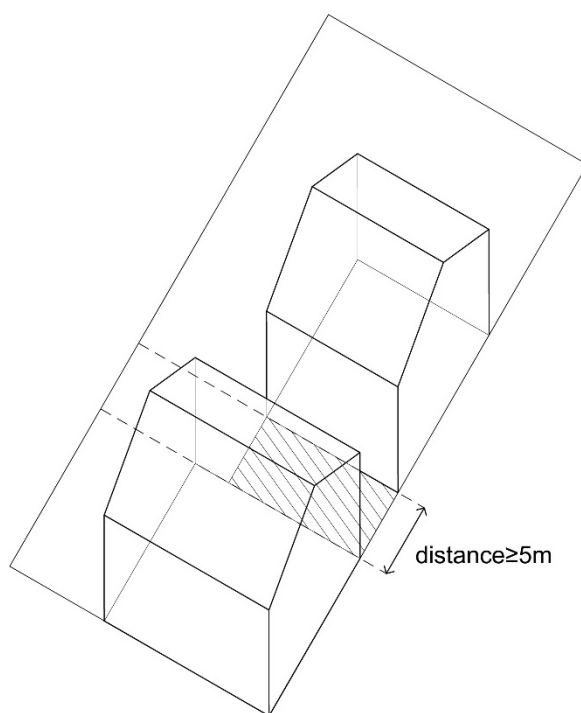


Schéma : implantation de deux constructions sur un même terrain dans le cas où aucune des façades ne comporte de baie

2.3.1.2 - Dans le secteur UHj1

Les constructions* sont implantées conformément aux prescriptions graphiques de l'annexe 1 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

2.3.1.3 - Dans le secteur UHj3

Les constructions* sont implantées conformément au plan figurant en annexe 2 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-2).

2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UHj1 et UHj3.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 - Dans la zone UH générale

o Dans la bande de constructibilité principale :

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes :

- la hauteur de façade* (Hf) est au plus égale à 7 mètres ;
- la hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 11 mètres ;
- le nombre de niveaux* est limité à 3 niveaux (R+1+combles ou R+1+attique) ;

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,50 mètres.

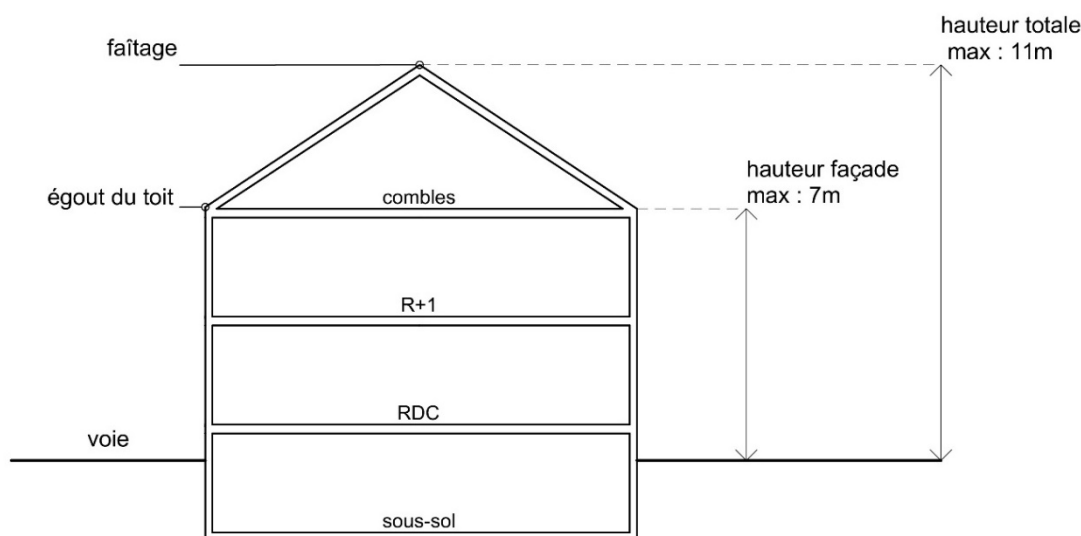


Schéma : hauteur des constructions dans la bande de constructibilité principale

o Au-delà de la bande de constructibilité principale :

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes :

- la hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 6 mètres ;
- le nombre de niveaux* est limité à 2 niveaux (R+1).

Dans le cas de l'extension* par surélévation* d'une construction* existante, la règle de hauteur* est celle applicable dans la bande de constructibilité principale*.

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,50 mètres.

2.5.1.2 - Dans le secteur UHj1 (cité-jardin d'Orgemont à Epinay-sur-Seine)

o Constructions* nouvelles :

La hauteur maximale des constructions* est conforme aux prescriptions graphiques de l'annexe 1 du règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur* de la construction* est au plus égale à la hauteur de façade* (Hf) et à la hauteur totale* (Ht) de la construction* d'origine.

o **Constructions existantes* :**

Dans le cas d'une surélévation* :

- Pour les pavillons Z1 et Z3 situés dans la partie Est de la rue des Flamands, à partir du croisement avec la rue des Champenois, la surélévation* est possible (voir plan et cas Z1' et Z3' de l'annexe 1 du règlement de zone* UH, document n°4-1-2-1-1).

La hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 9 mètres et la hauteur de façade* (Hf) est au plus égale à 5,50 mètres.

Toutefois, si le pavillon mitoyen est déjà surélevé, la surélévation* doit respecter la hauteur de façade* (Hf) et la hauteur totale* (Ht) de la construction* mitoyenne pour garder une harmonie architecturale de l'ensemble des deux pavillons mitoyens.

La surélévation* peut s'additionner avec une extension* en arrière de la maison, en rez-de-chaussée seulement.

- Pour les pavillons Z6A' et Z6B situés au croisement des rues Felix Merlin et des Bourguignons la surélévation* est possible en R+1 sur la partie rez-de-chaussée de la façade* sur rue (terrains n°Y2, Y4, Y5) et de la façade* arrière (terrains n°V15, V19, V20), selon les plans et les prescriptions de l'annexe 1 du règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

La hauteur* maximale autorisée est celle de la construction existante* en R+1.

La surélévation* peut se cumuler avec une extension* en arrière de la maison, en rez-de-chaussée seulement.

Dans tous les cas, la surélévation* ne doit pas dénaturer la construction existante.

Dans le cas d'une extension :

- Pour les pavillons de types Z1, Z3, Z5, Z7, Z9A, Z9B et Z10, une extension* est autorisée à l'arrière de la construction existante*, selon le plan et les prescriptions de l'annexe 1 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-1) :

En cas de toiture terrasse*, la hauteur de façade* (Hf) est au plus égale à 6 mètres.

En cas de toiture en pente*, la pente maximum autorisée est de 8% (4,5°). La hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 6 mètres.

Pour les pavillons de types Z1 et Z3 qui sont surélevés, une extension* est autorisée à l'arrière de la construction existante*, en rez-de-chaussée seulement.

En cas de toiture terrasse*, la hauteur de façade* (Hf) est de 3,60 mètres.

En cas de toiture en pente*, la pente maximum autorisée est de 8% (4,5°). La hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 3,60 mètres.

- Pour les pavillons de types Z4, aucune extension* n'est possible.
- Pour les pavillons de type Z6A, Z6A' et Z6B seule une extension* en rez-de-chaussée est autorisée à l'arrière de la construction existante*, selon le plan et les prescriptions de l'annexe 1 du règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

La profondeur des extensions* des pavillons situés au croisement des rues Felix Merlin et des Bourguignons n'excède pas 3,60 mètres.

En cas de toiture-terrasse*, la hauteur de façade* (Hf) est au plus égale à 4 mètres.

En cas de toiture en pente*, la pente maximum autorisée est de 8% (4,5°). La hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 3,60 mètres.

Dans tous les cas, l'extension* ne doit pas dénaturer la construction existante.

2.5.1.3 - Dans le secteur UHj2

La hauteur* maximale est au plus égale à 11 mètres au faîtage* et à 8 mètres à l'égout du toit*, à l'exception des édicules ou installations techniques* dans la limite de 1 mètre. Le nombre de niveaux* est limitée à R+1.

2.5.1.4 - Dans le secteur UHj3

La hauteur* des constructions* est conforme à celle figurant au plan en annexe 2 du règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-2).

2.5.1.5 - Dans le secteur UHp

La hauteur maximale* des constructions* est celle généralement observée dans l'ensemble considéré, à l'égout du toit* et au sommet des constructions*.

En outre, doit être respecté le nombre de niveaux* selon la typologie des constructions* qui est exprimée, pour certains ensembles homogènes, dans l'annexe 3 du règlement de la zone* (document n°4-1-2-1-3).

2.5.2 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

En outre, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée pour l'extension* d'une construction existante*, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble, dans la limite de la hauteur* de la construction* initiale, sans création de logement supplémentaire et sans excéder une surface de plancher de 50 m².

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux secteurs UHj1, UHj2 et UHj3.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

En outre, tous les espaces végétalisés* sont de pleine terre*.

Les aires de stationnement extérieures en surface sont aménagées en dehors des espaces de pleine terre*. Les aires de stationnement sont aménagées de manière à n'être pas ou peu visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être couvertes d'une pergola végétalisée.

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

3.2.1.1 - Dans la zone UH générale et dans le secteur UHj3

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis par les tableaux ci-dessous, sont des pourcentages minimum, dépendant de la profondeur* et de la surface du terrain*.

Ces coefficients sont rapportés :

- à la surface de la partie du terrain* comprise dans la bande de constructibilité principale* (tableau 1 ci-dessous) ;
- à la surface de la partie du terrain* située au-delà de la bande de constructibilité principale* (tableau 2 ci-dessous).

Ils expriment la surface minimale du terrain* à traiter en espace libre*, végétalisé* et de pleine terre*.

- Dans la bande de constructibilité principale (tableau 1) :

Profondeur* du terrain*	Coefficient d'espace libre*	Coefficient d'espace végétalisé*	Coefficient de pleine terre*
Inférieure ou égale à 8 mètres	10%	5%	5%
Supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 14 mètres	20%	15%	15%
Supérieure à 14 mètres	30%	25%	25%

- Au-delà de la bande de constructibilité principale (tableau 2) :

Coefficient d'espace libre*	Coefficient d'espace végétalisé*	Coefficient de pleine terre*
90%	80%	80%

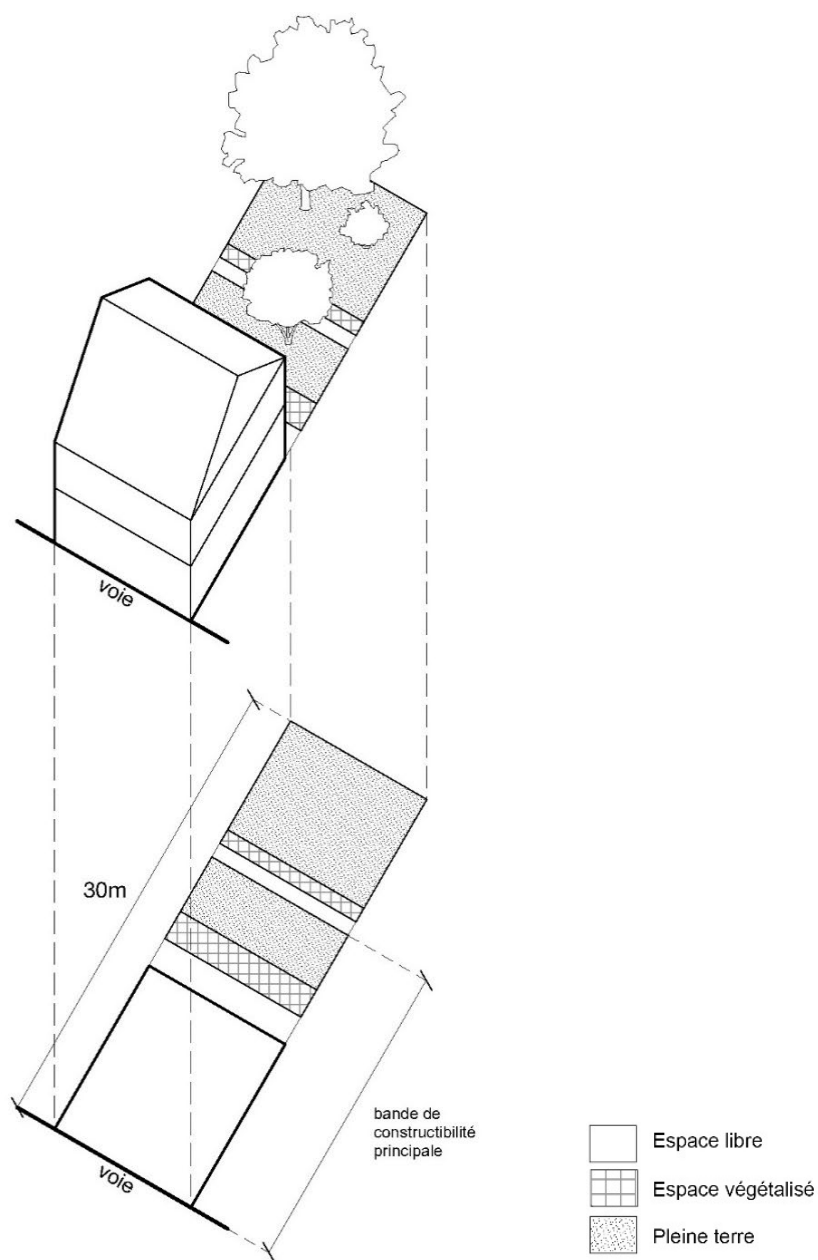


Schéma : exemples d'application des coefficients d'espace libre*, d'espace végétalisé* et de pleine terre* selon la profondeur* du terrain

3.2.1.2 - Dans le secteur UHj1

Pour les constructions* nouvelles, 35% minimum de la surface du terrain* sont traités en espaces de pleine terre*.

L'extension* ou l'aménagement d'une construction existante*, mais qui ne respecte pas les dispositions de l'alinéa précédent, est autorisée à condition que les espaces verts existants situés hors emprise de l'extension* soient conservés.

3.2.1.3 - Dans le secteur UHj2

Pour les constructions* nouvelles, 35% minimum de la surface du terrain* sont traités en espaces de pleine terre*.

L'extension* ou l'aménagement d'une construction existante*, autorisée et achevée à la date d'approbation du PLUi, mais qui ne respecte pas les dispositions de l'alinéa précédent, est autorisée à condition que la surface de plancher* de l'extension* soit au plus égale à 30 m² et que les espaces verts existants situés hors emprise au sol* de l'extension* soient conservés.

En cas de division d'une construction* d'habitation existante en plusieurs logements, les places de stationnement exigées doivent être réalisées sans diminution des espaces verts existants.

3.2.1.4 - Dans le secteur UHp

Les espaces verts sont maintenus et mis en valeur, à l'exception des espaces dédiés aux extensions* de constructions* et aux nouvelles constructions*, dans le respect des autres dispositions réglementaires.

Des dispositions applicables à certaines parties du secteur UHp sont précisées dans l'Annexe 3 du règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-3).

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

5 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Le traitement environnemental et paysager des toitures terrasses* défini à la section 3.3 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

Les constructions* peuvent toutefois être en partie végétalisées pour favoriser le rafraîchissement des constructions* et des îlots*.

3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 et 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues au paragraphe 3.4 de la Partie 1 du règlement.

3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

L'ensemble des règles applicables figure dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables sont indiquées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2). Toutefois, des dispositions spécifiques sont prévues ci-après pour certains secteurs.

4.2.1 - Volumétrie et rythme du bâti

4.2.1.1 - *Dans la zone UH générale*

La surface de plancher* des attiques* est au plus égale à 50% de la surface de plancher* du niveau immédiatement inférieur de la construction*.

4.2.1.2 - *Dans le secteur UHp*

Les volumes des constructions*, la forme des toitures* des constructions* principales et l'aspect des constructions* nouvelles ou réhabilitées doivent correspondre aux caractéristiques architecturales dont la préservation est souhaitée et respecter la mise en œuvre initiale des matériaux. L'objectif est de rechercher une bonne intégration des projets de construction* ou de réhabilitation au regard des caractéristiques paysagères et de l'ambiance urbaine de l'ensemble considéré.

4.2.2 - Traitement des toitures

Dans le secteur **UHj1**, les toitures* des surélévations* doivent être similaires à la construction existante* (matériaux, couleurs, etc.). Les toitures* des extensions* sont réalisées sous la forme de toitures-terrasses* ou de toitures en pente* de 8% (4,5°) maximum.

4.2.3 - Traitement des façades

4.2.3.1 - *Dans les secteurs UHj1, UHj2, UHj3 et UHp*

Dès lors qu'une construction* présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou de son ordonnancement, les travaux réalisés, y compris les ravalements avec ou sans la pose d'une isolation extérieure, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction*.

4.2.3.2 - *Dans le secteur UHj1*

Les saillies* sur les façades* implantées en recul* sont interdites.

L'extension* autorisée en arrière du pavillon doit se distinguer de la construction* principale par son architecture contemporaine et ses matériaux. Elle doit assurer l'articulation entre les jardins du cœur d'îlot* et la construction* sur rue. Les façades* largement vitrées et la construction* en filière sèche (bois, métal) sont privilégiées.

4.2.3.3 - Dans le secteur UHj3

Des dispositions spécifiques sont prévues dans l'annexe 2 du règlement de zone* UH document n°4-1-2-1-2).

4.2.3.4 - Dans le secteur UHp

Des dispositions spécifiques peuvent être prévues dans l'annexe 3 du règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-3).

4.3 - Traitement des clôtures

4.3.1 - Dans le secteur UHj1

Les clôtures* implantées à l'alignement* doivent :

- Soit rester conformes au modèle existant (figure n°1 ci-dessous). Elles se composent d'une barrière normande dont la hauteur n'excède pas 1 mètre, en béton ou bois peint, doublée d'une haie vive taillée ou libre, d'une hauteur de 1,40 mètre maximum. Un grillage fin, noyé dans la haie, peut être ajouté à l'arrière des barrières sans jamais apparaître. La hauteur des portails et portillons n'excède pas 1,40 mètre. Les coffrets normalisés de comptage sont encastrés dans un mur dont la hauteur n'excède pas 1 mètre.
- Soit être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie (figure n°2 ci-dessous). Une partie pleine (mur bahut*) dont la hauteur n'excède pas 0,40 mètre, est autorisée. La hauteur totale de la clôture* n'excède pas 1,50 mètre. Pour conserver le caractère paysagé de la cité jardin, la clôture* ne peut être occultée par quelque matériau que ce soit. Toutefois elle peut être doublée d'une haie vive taillée ou libre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.



Figure n°1 – Clôture secteur UHj1 (cas n°1)

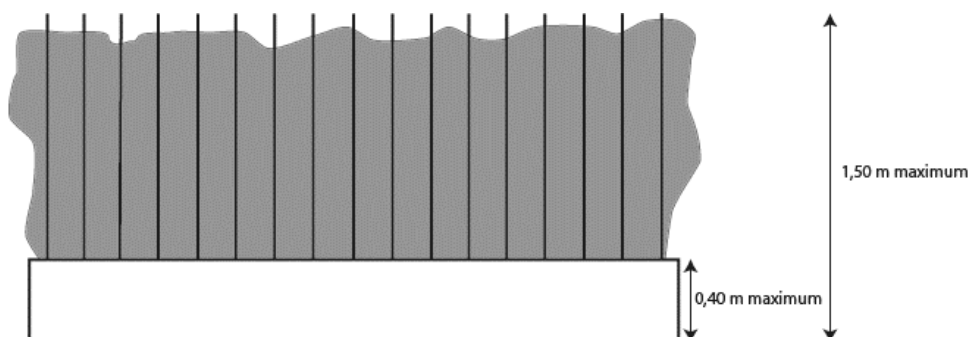


Figure n°2 – Clôture secteur UHj1 (cas n°2)

Pour les immeubles collectifs, la hauteur des clôtures* implantées à l'alignement* et sur les limites séparatives* n'excède pas 2,30 mètres. Elles sont constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives. Elles peuvent comporter une partie pleine (mur bahut*), dont la hauteur n'excède pas 0,90 mètre. Toutefois, la hauteur de cette partie pleine peut excéder 0,90 mètres sur une longueur maximum de 1,50 mètre afin de permettre l'intégration des boîtiers d'électricité et de gaz, de téléphonie, et pour les piliers de portail.

4.3.2 - Dans le secteur UHj2

La hauteur des clôtures* sur rue n'excède pas 2,10 mètres. Elles restent conformes au modèle existant (figure n°3 ci-dessous).

Elles se composent d'un mur bahut* en maçonnerie enduite, briques de parement ou pierre naturelle, surmonté d'une grille métallique. Les portails et portillons sont assortis à cette grille. Les piliers sont autorisés s'ils sont de même nature que le mur bahut* et disposés en limite de terrain* et/ou de part et d'autre des accès.

La hauteur des clôtures* n'excède pas 2,10 mètres, dont 0,90 mètre maximum pour le mur bahut*.

Les ensembles de serrurerie, grilles, portails et portillons sont laqués dans un ton sombre ; le vert foncé est recommandé.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas à la rénovation des clôtures* existantes, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur bahut* et de la clôture*. L'ensemble de la clôture* doit présenter un aspect homogène.

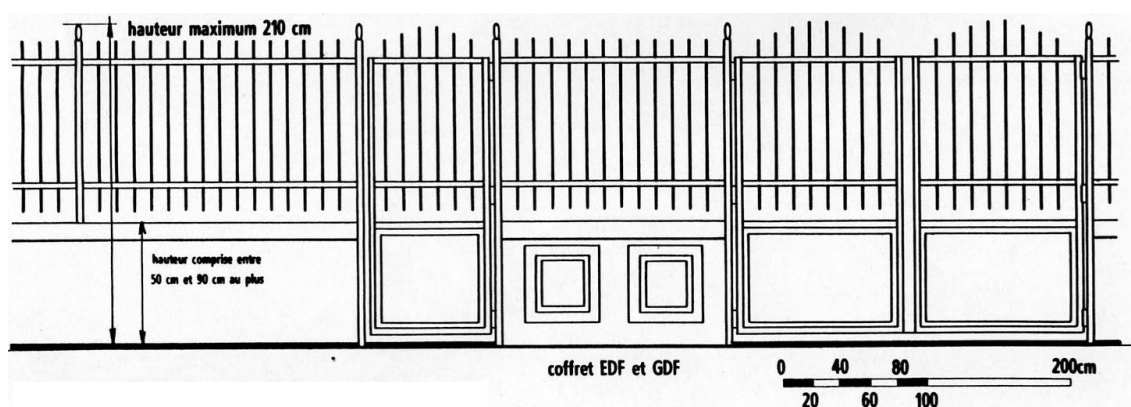


Figure n°3 - Clôture secteur UHj2

4.3.3 - Dans le secteur UHp

Des dispositions spécifiques peuvent être prévues dans l'Annexe 3 du règlement de la zone* UH (document n°4-1-2-1-3).

4.4 - Éléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2), sauf exceptions ci-dessous :

5.2.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les véhicules motorisés

Pour la construction de pavillons situés hors de la zone de bonne desserte*, et à l'exception des logements à caractère social définis à l'article L 151-34 1° du code de l'urbanisme, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour véhicule motorisé pour 60 m² de surface de plancher*, avec 1 place minimum par logement.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Les modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés définies au paragraphe 5.2.3 de la Partie 1 du règlement sont applicables pour toutes les constructions comprenant deux logements ou plus.

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions de la section 6.3 de la Partie 1 du règlement sont applicables pour toutes les constructions comprenant deux logements ou plus. Pour les constructions neuves ou existantes ne comportant qu'un seul logement, les obligations en matière de collecte de déchets ne s'appliquent pas.

Pour les constructions* nouvelles, un espace couvert par un auvent doit être aménagé en dehors des espaces de pleine terre*.



REGLEMENT ECRIT

> ZONE UA

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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	109
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	109
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	110
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	111
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	111
2.1.1 - Règle générale	111
2.1.2 - Règles alternatives	111
2.1.3 - Règles graphiques	111
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	112
2.2.1 - Règle générale	112
2.2.2 - Règles alternatives	114
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	114
2.3.1 - Règle générale	114
2.3.2 - Règles alternatives	116
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	116
2.5 - Hauteur des constructions.....	116
2.5.1 - Règle générale	116
2.5.2 - Bonus de constructibilité environnemental.....	116
2.5.3 - Règles alternatives	116
2.5.4 - Règles graphiques	116
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	116
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	117
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	117
3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs	117
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	117
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	117
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)	117
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	118
3.4 - Règles alternatives.....	118
3.5 - Règles graphiques	118

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	119
4.1 - Principes généraux	119
4.2 - Qualité et aspect des constructions	119
4.3 - Traitement des clôtures.....	119
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux	119
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	119
5.1 - Déplacements	119
5.2 - Stationnement	119
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	120
6.1 - Desserte par les réseaux.....	120
6.2 - Assainissement.....	120
6.3 - Collecte des déchets.....	120

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaires.

L'objectif poursuivi est de maintenir et de dynamiser ces zones d'activités, d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère, d'accueillir des activités plus compactes et de promouvoir une végétalisation accrue des espaces libres.

Il s'agit également de favoriser l'implantation de filières innovantes telles que la logistique, l'écologie ou l'agriculture urbaine.

Afin de favoriser la diversité des activités économiques accueillies, les bureaux peuvent être autorisés ou autorisés sous conditions dans certains secteurs.

Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés :

- **Le secteur UAa** autorisant le bureau sous conditions ;
- **Le secteur UAb** autorisant le bureau, l'artisanat et le commerce de détail, l'hôtel et les autres hébergements touristiques, permettant d'assurer une mixité d'activités économiques et tertiaires ;
- **Le secteur UAe** autorisant le bureau sous conditions et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- **Le secteur UAg** autorisant le commerce de gros.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination d'hébergement ;
- Les constructions* à destination de commerce de gros, **sauf dans le secteur UAg** ;
- Les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, **sauf dans le secteur UAb** ;
- Les constructions* à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination d'hôtel et à destination des autres hébergements touristiques, **sauf dans le secteur UAb** ;
- Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ;
- Les constructions* à destination de lieux de culte ;
- Les constructions* à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, **sauf dans le secteur UAe** ;
- Les constructions* à destination de salles d'art et de spectacle ;
- Les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone* ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont **autorisées sous conditions** les destinations* des constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination de logement, dès lors que cette fonction est liée et nécessaire au fonctionnement de la destination principale et que sa surface de plancher* n'excède pas 130 m² ;
- Les constructions* à destination d'entrepôt :
 - **Dans l'ensemble de la zone UA**, dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique principale autorisée et exercée sur le même terrain ou sur un terrain voisin ;
 - **Dans le secteur UA_b** elles ne peuvent, en outre, excéder 70% de la surface de plancher totale développée dans l'opération.
- Les constructions* à destination de bureaux :
 - **Dans la zone UA générale et dans le secteur UA_g**, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de la destination principale ;
 - **Dans les secteurs UA_a et UA_e**, dès lors qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher totale développée dans l'opération, y compris lorsque cette fonction n'est pas liée au fonctionnement de la destination principale ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions* ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à 3 mètres et fait l'objet d'un aménagement majoritairement paysager et végétalisé.

Le recul* est apprécié au regard de l'implantation des constructions* voisines afin de préserver la cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.1.4 de la Partie 1 du règlement.

2.1.3 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois :

- Lorsque le terrain* mitoyen est constitué par une emprise ferroviaire ou autoroutière, le retrait* est au moins égal à 3 mètres, que la façade* ou partie de façade de la construction* comporte ou non des baies*.
- Lorsque la limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UM, UMD, UMT ou UC, le retrait* est obligatoire et est au moins égal à la hauteur de la façade* de la construction* ($L \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

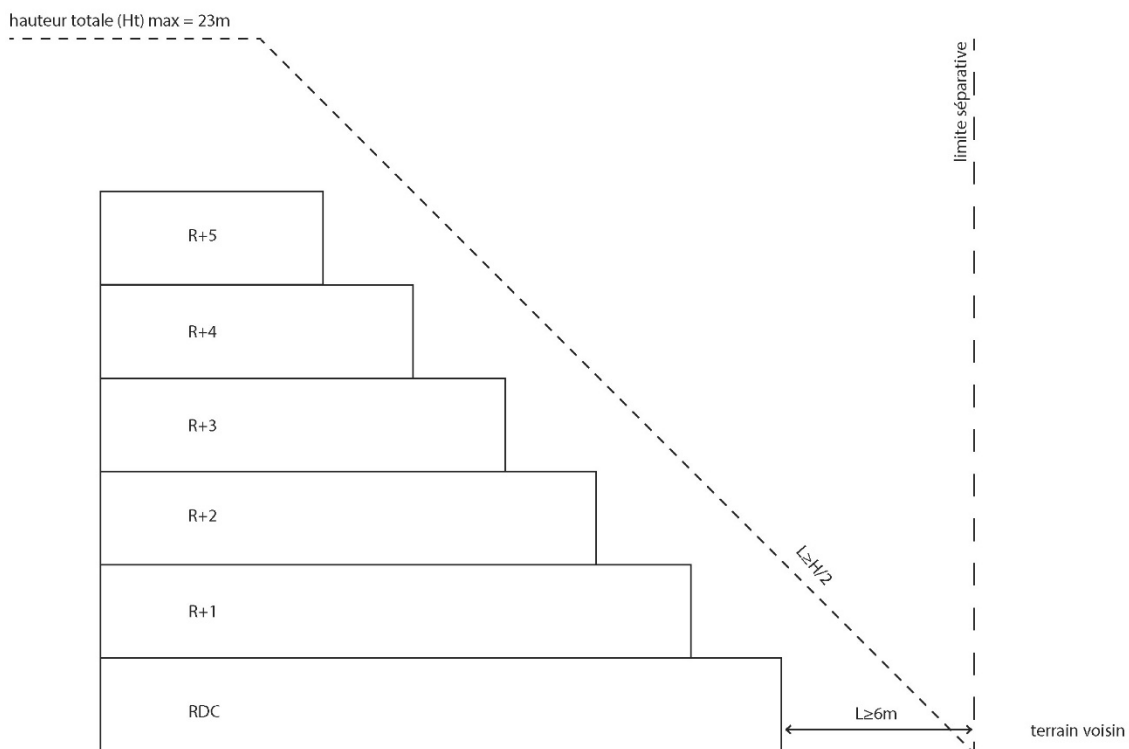


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : baies principales

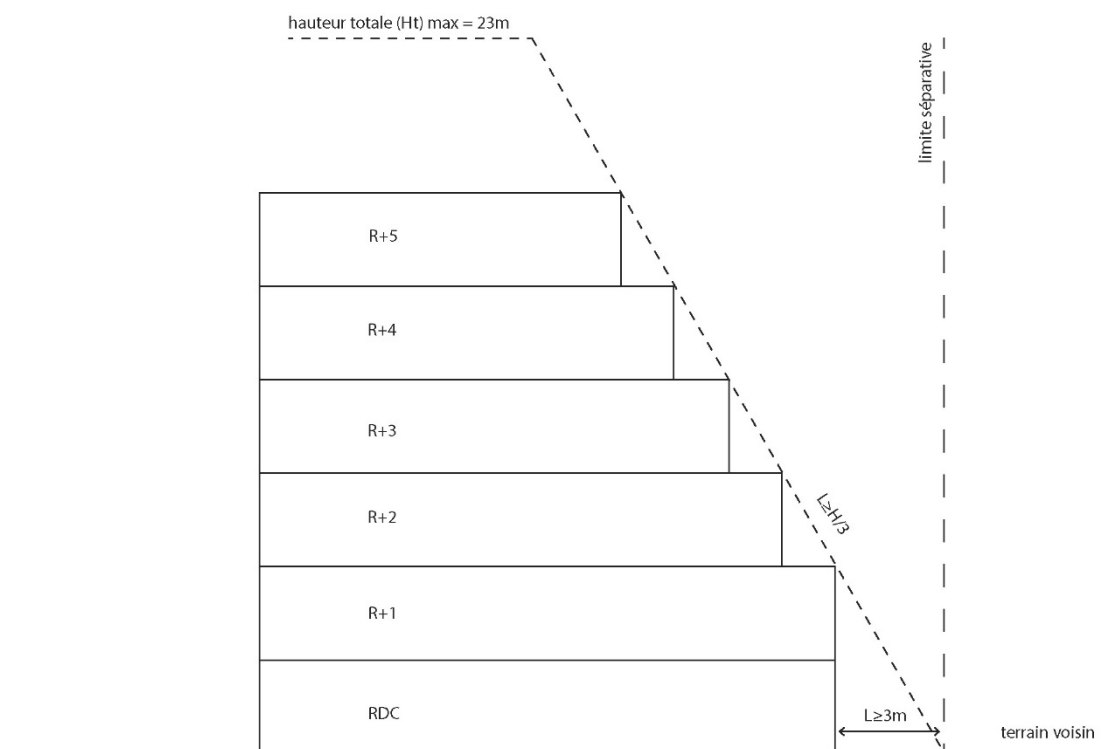


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : baies secondaires

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

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

2.3.1 - Règle générale

La distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* non contiguës* est au moins égale à la moitié de la hauteur* totale* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq Ht/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois :

- lorsqu'une la hauteur totale* d'une construction existante* implantée sur le même terrain* excède 23 mètres, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* de la construction existante* la plus haute ($L \geq Hf/2$), avec un minimum de 6 mètres ;
- lorsque l'une des constructions*, existante ou nouvelle, est à destination de bureau, logement hôtel ou autres hébergements touristiques , la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute ($L \geq Hf/2$) avec un minimum de 8 mètres.

La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

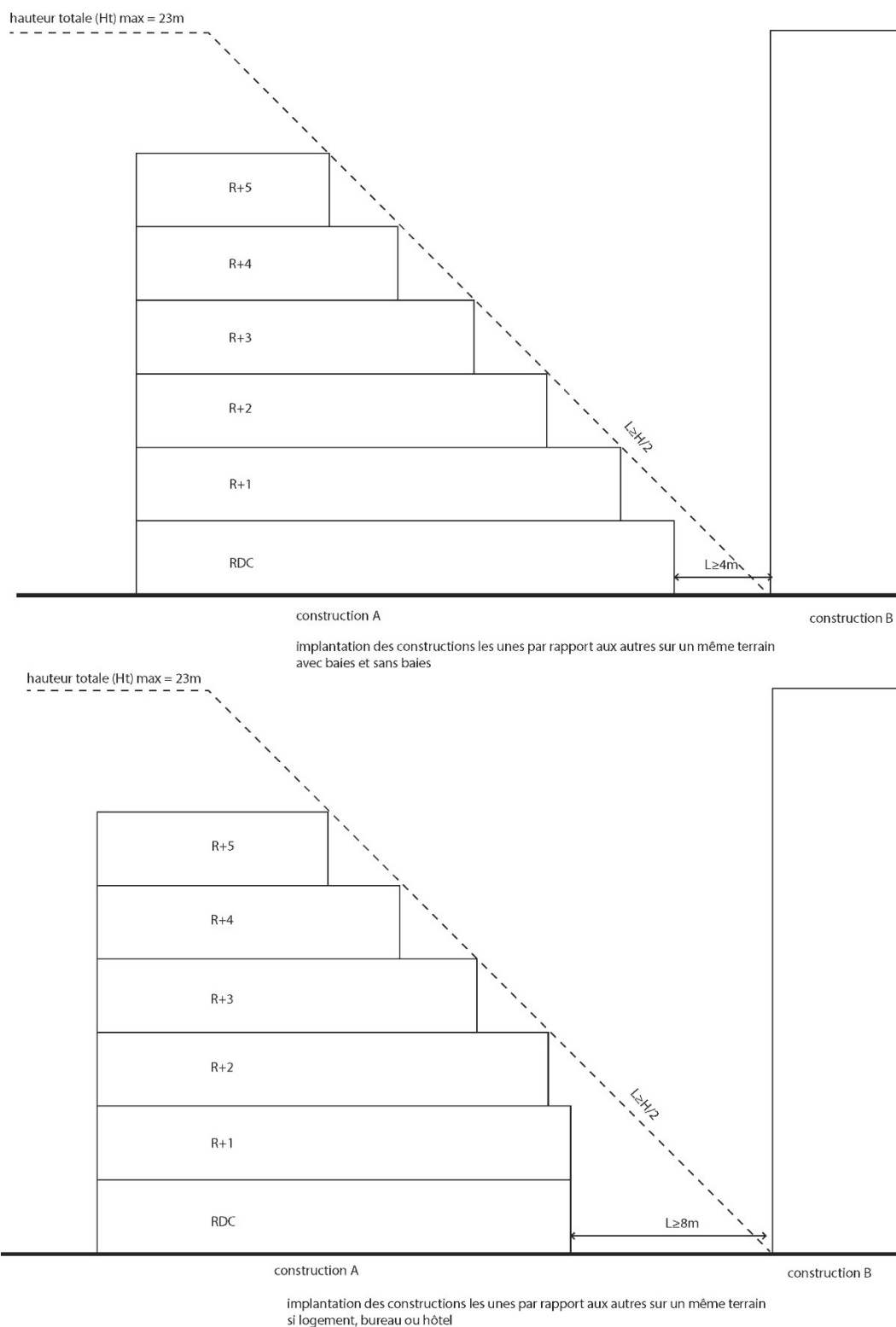


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- **Surface dégagée nécessaire**

Pour l'application de la surface dégagée nécessaire prévue au paragraphe 2.3.2 de la Partie 1 du règlement, les dimensions suivantes sont applicables :

- Pour les baies principales*, la largeur et la profondeur de cette surface dégagée sont au moins égales à 4 mètres ;
- Pour les baies secondaires*, la profondeur de cette surface dégagée est au moins égale à 2,50 mètres.

2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les données cumulatives suivantes :

- une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 23 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 6 niveaux (R+5 maximum).

2.5.2 - Bonus de constructibilité environnemental

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.2).

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis par les tableaux ci-dessous, sont des pourcentages minimum, dépendant de la surface du terrain*. Ils sont applicables à la totalité de la surface du terrain*.

Surface du terrain*	Coefficient minimum d'espace libre*	Coefficient minimum d'espace végétalisé*	Coefficient minimum de pleine terre*
Inférieure ou égale à 2 000 m ²	20%	10%	10%
Supérieure à 2 000 m ² et inférieure ou égale à 5 000 m ²	30%	15%	15%
Supérieure à 5 000 m ² et inférieure ou égale à 10 000 m ²	40%	20%	20%
Supérieure à 10 000 m ²	45%	25%	25%

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini au paragraphe 3.2.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

Pour les terrains* dont la surface n'excède pas 10 000 m², 10 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de grand développement.

Pour les terrains* dont la surface est supérieure à 10 000 m², 15 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé* dont au moins 1 arbre de grand développement et 1 arbre de moyen développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Le traitement environnemental et paysager des toitures terrasses* défini à la section 3.3 du règlement n'est pas applicable.

Toutefois, les toitures-terrasses* des constructions* sont en partie végétalisées pour favoriser au maximum le rafraîchissement des constructions* et des îlots*.

3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 et 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues au paragraphe 3.4 de la Partie 1 du règlement.

3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2).

Toutefois, les dispositions relatives à la rupture architecturale* figurant au paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

Toutefois, dans le secteur UA, les dispositions relatives au recul des édicules et équipements techniques par rapport au nu général de la façade*, prévues au paragraphe 4.2.2 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables aux ouvrages et aménagements du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques, font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction

4.3 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

Toutefois, la hauteur des clôtures* est limitée à :

- 3 mètres ;
- 2 mètres le long des infrastructures autoroutières et ferroviaires, qui peuvent être des relais de biodiversité et des corridors écologiques.

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).



REGLEMENT ECRIT

> ZONE UE

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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	125
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	125
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	125
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	126
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	126
2.1.1 - Règle générale	126
2.1.2 - Règles alternatives	126
2.1.3 - Règles graphiques	126
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	126
2.2.1 - Règle générale	126
2.2.2 - Règles alternatives	128
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	129
2.3.1 - Règle générale	129
2.3.2 - Règles alternatives	130
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	130
2.5 - Hauteur des constructions.....	130
2.5.1 - Règle générale	130
2.5.2 - Bonus de constructibilité environnemental.....	131
2.5.3 - Règles alternatives	131
2.5.4 - Règles graphiques	131
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	131
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	132
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	132
3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs	132
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	132
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	132
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)	132
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	132
3.4 - Règles graphiques	132
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	133
4.1 - Principes généraux	133

4.2 - Qualité et aspect des constructions	133
4.3 - Traitement des clôtures.....	133
4.4 - Éléments et périmètres bâtis patrimoniaux	133
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	133
5.1 - Déplacements	133
5.2 - Stationnement	133
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	134
6.1 - Desserte par les réseaux.....	134
6.2 - Assainissement.....	134
6.3 - Collecte des déchets.....	134

RAPPEL

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux.

L'objectif poursuivi est de renforcer l'attractivité de ces pôles d'emplois en permettant d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et à celles déjà implantées de se développer.

Afin de préserver la diversité des activités économiques accueillies, une part d'activité non tertiaires peut être exigée dans certains secteurs.

Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés :

- **Le secteur UEb** autorisant le bureau sous conditions ;
- **Le secteur UEc** destiné à l'accueil des grands espaces commerciaux ;
- **Le secteur UEe** autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle et le commerce de gros ;
- **Le secteur UEgh** permettant la réalisation d'immeubles de grande hauteur (IGH).

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions* à destination d'hébergement ;
- Les constructions* à destination de commerce de gros, **sauf dans le secteur UEe** ;
- Les constructions* à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ;
- Les constructions* à destination de lieux de culte ;
- Les constructions* à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle, **sauf dans le secteur UEe** ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone* ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil de gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions les destinations* des constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination de logement, dès lors que cette fonction est liée et nécessaire au fonctionnement de la destination principale et que sa surface de plancher* n'excède pas 130 m² ;
- Les constructions* à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées à une autre destination économique principale autorisée et exercée sur le même terrain* ou sur un terrain voisin ;
- Les constructions* à destination de bureau :
 - **Dans le secteur UEb**, dès lors que leur surface n'excède pas 65% de la surface de plancher* totale de l'opération ;
 - **Dans le secteur UEc**, dès lors qu'elles sont liées à l'activité commerciale ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à 3 mètres et fait l'objet d'un aménagement majoritairement paysager et végétalisé. Le recul* est apprécié au regard de l'implantation des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

Toutefois, en cas de linéaire commercial*, linéaire actif* ou linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage détaillé, le rez-de-chaussée des constructions* est implanté à l'alignement*. Les niveaux* supérieurs peuvent être implantés soit à l'alignement*, soit en recul*.

2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.1.4 de la Partie 1 du règlement.

2.1.3 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit sur les limites séparatives*, soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal au quart de la hauteur* de la façade de la construction* ($L \geq H_f/4$), avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois :

- Lorsque la limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UM, UMD, UMT ou UC, le retrait* est obligatoire et est au moins égal à la hauteur de la façade* de la construction* ($L \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies* ;
- Dans le secteur **UEgh**, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions* dont la hauteur totale* est au moins égale à 35 mètres et dont la hauteur du dernier plancher excède 28 mètres. Dans ce cas, la construction* est implantée en retrait* d'au moins 8 mètres par rapport aux limites séparatives*.

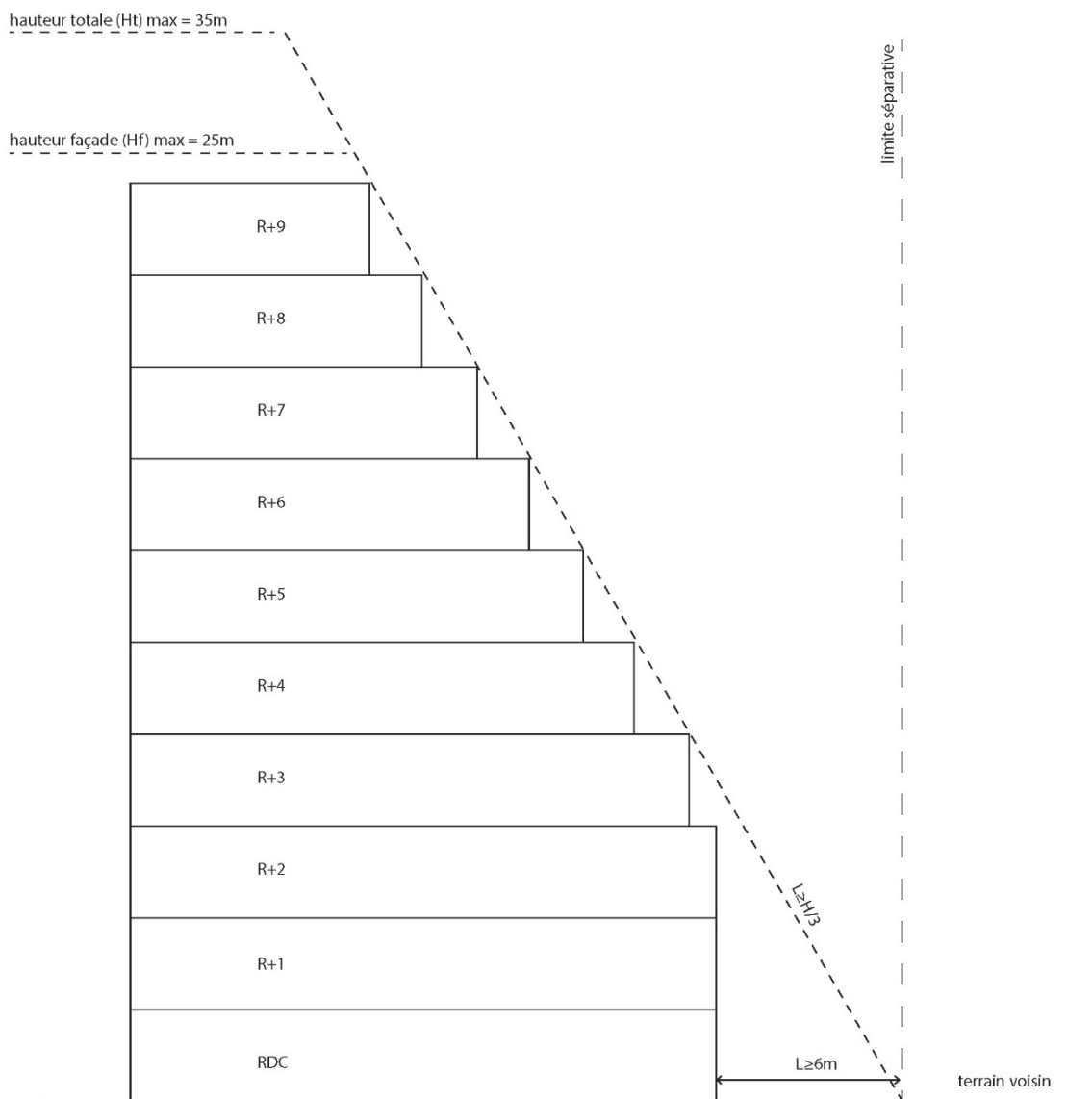


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : avec baies

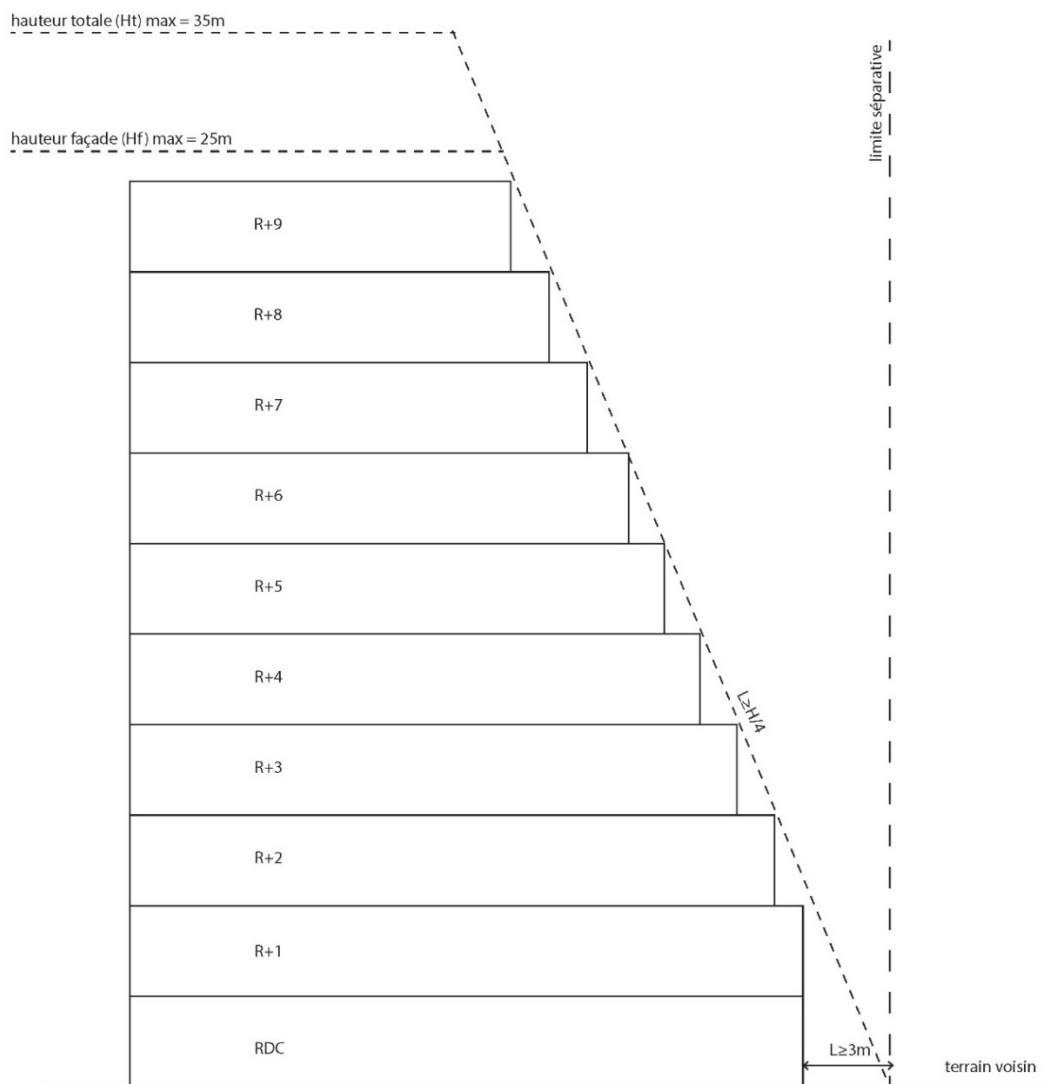


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : sans baies

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

Dans la zone UEe, lorsque la construction se situe sur un terrain contigu à une zone UG, l'implantation des constructions par rapport à toutes les limites séparatives est libre. En cas d'implantation en recul des limites séparatives, celui-ci tient compte du contexte urbain et de la mise en valeur des constructions existantes.

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

2.3.1 - Règle générale

La distance entre les façades* ou parties de façades de deux constructions* non contiguës* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est porté à 6 mètres dès lors que la hauteur* totale de l'une des deux constructions* excède 23 mètres.

Toutefois :

- Lorsque l'une des constructions*, existante ou nouvelle, est à destination de bureau, logement, hôtel ou autres hébergements touristiques, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade de la construction* la plus haute ($L \geq H_f/2$), avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le secteur **UEgh**, lorsque la hauteur totale* de l'une au moins des constructions excède 35 mètres et que la hauteur de son dernier plancher excède 28 mètres, la distance entre les façades* ou parties de façade* des deux constructions est au moins égale à 10 mètres.

La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

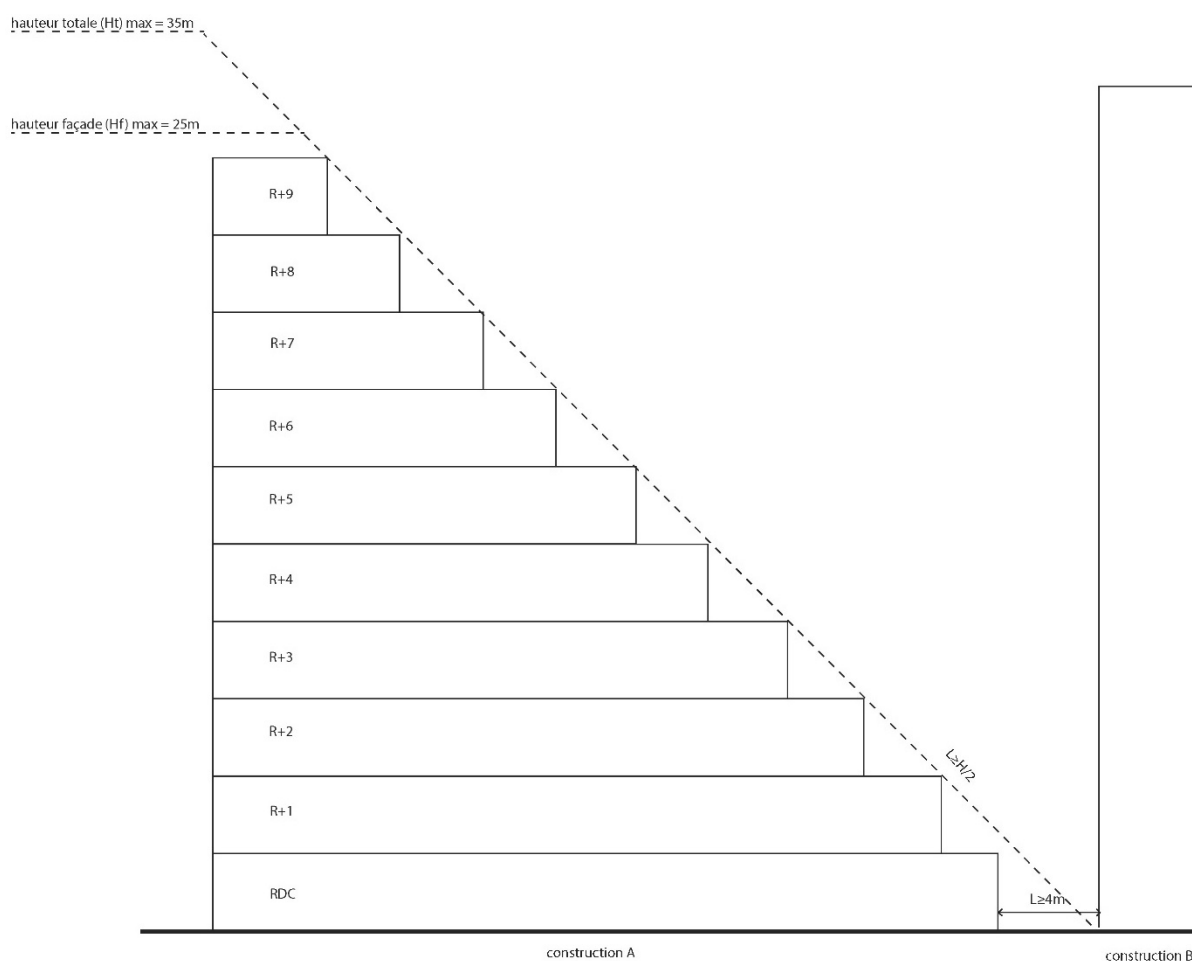


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les données cumulatives suivantes :

- une hauteur de façade* (Hf) au plus égale à 31 mètres ;
- une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 35 mètres ;
- un nombre de niveaux limité à 10 niveaux (R+9 maximum) ;
- un gabarit* sur voie tel qu'il est défini à la section 2.5.5 de la Partie 1 du règlement. Le niveau de point d'attache de l'oblique de pente est situé au point le plus bas de l'alignement opposé tel que $H = 3L/2$.

Toutefois, dans le secteur **UEgh**, la hauteur maximale* (Hmax) des constructions* est au plus égale à celle de la servitude aéronautique inscrite au plan des services d'utilité publique annexé au PLUi (document n°5-1, partie 4.13), exprimée en NGF. Pour les constructions* dont la hauteur totale* (Ht) est inférieure à 35 mètres et dont la hauteur du dernier plancher est inférieure à 28 mètres, la règle générale ci-dessus est applicable.

La hauteur totale* (Ht) des annexes est au plus égale à 2,50 mètres.

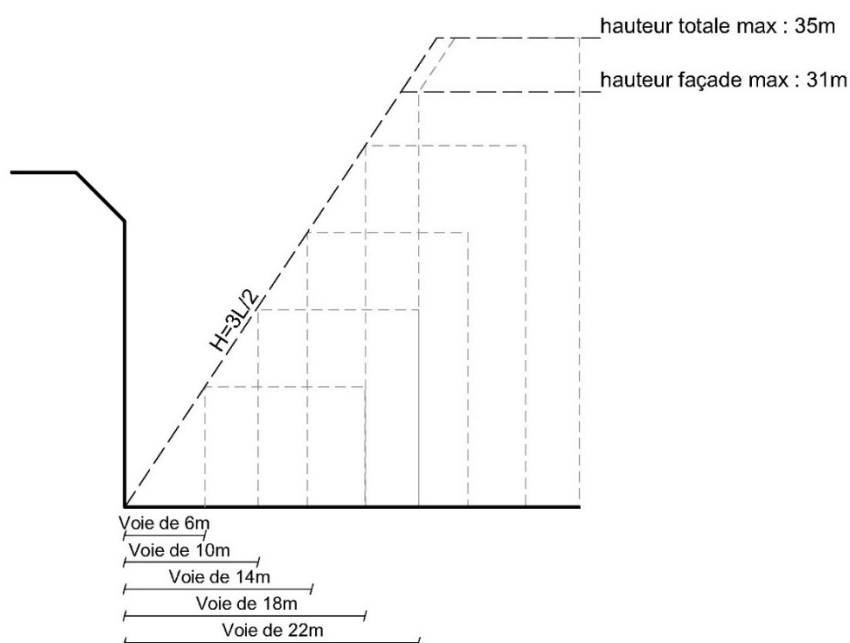


Schéma : hauteur maximale des constructions selon le gabarit sur voie $H=3L/2$.

2.5.2 - Bonus de constructibilité environnemental

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.2).

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis par les tableaux ci-dessous, sont des pourcentages minimum, dépendant de la surface du terrain*. Ils sont applicables à la totalité de la surface du terrain*.

Surface du terrain*	Coefficient minimum d'espace libre*	Coefficient minimum d'espace végétalisé*	Coefficient minimum de pleine terre*
Inférieure ou égale à 600 m ²	20%	15%	10%
Supérieure à 600 m ² et inférieure ou égale à 2 000 m ²	25%	20%	15%
Supérieure à 2 000 m ²	35%	30%	25%

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

10 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de grand développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.3).

3.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2)

4.3 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).



REGLEMENT ECRIT

> ZONE UG

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-Seines 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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	139
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	139
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	139
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	140
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	140
2.1.1 - Règle générale	140
2.1.2 - Règles graphiques	140
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	140
2.2.1 - Règle générale	140
2.2.2 - Règles alternatives	141
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	142
2.3.1 - Règle générale	142
2.3.2 - Règles alternatives	142
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	142
2.5 - Hauteur des constructions.....	142
2.5.1 - Règle générale	142
2.5.2 - Bonus de constructibilité	143
2.5.3 - Règles alternatives	143
2.5.4 - Règles graphiques	143
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	143
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	144
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	144
3.2 - Les aspects quantitatifs	144
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	144
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	145
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation).....	145
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	145
3.4 - Règles alternatives.....	145
3.5 - Règles graphiques	146
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	147
4.1 - Principes généraux	147
4.2 - Qualité et aspect des constructions	147

4.3 - Traitement des clôtures.....	147
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux	147
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	148
5.1 - Déplacements	148
5.2 - Stationnement	148
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	149
6.1 - Desserte par les réseaux.....	149
6.2 - Assainissement.....	149
6.3 - Collecte des déchets.....	149

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc. Elle inclut également l'emprise du canal Saint-Denis.

L'objectif poursuivi est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.

Il s'agit également de conserver les abords végétalisés des voies ferroviaires et autoroutières qui sont des continuités écologiques et participent au déplacement de la faune.

Dans cette zone, dix secteurs sont identifiés :

- Le secteur **UGb** dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine
- Le secteur **UGc** dédié au Campus Condorcet à Aubervilliers
- Le secteur **UGged** dédié au Grand équipement documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers
- Le secteur **UGg** dédié aux gares du Grand Paris Express
- Le secteur **UGm** dédié au Fort de l'Est à Saint-Denis
- Le secteur **UGmi** dédié au site du projet unique du ministère de l'Intérieur
- Le secteur **UGp** dédié aux piscines olympiques du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers ;
- Le secteur **UGchu** dédié à la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) dans le secteur Garibaldi à Saint-Ouen-sur-Seine
- Le secteur **UGa** dédié aux Archives Nationales de Pierrefitte-sur-Seine
- Le secteur **UGtc** dédié au Tramway T8 Sud et à ses aménagements connexes sur les communes d'Aubervilliers, Saint-Denis et Villetaneuse

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination de commerce de gros ;
- Les constructions* à destination de cinéma ;
- Les constructions* à destination d'hôtel ou à destination d'autres hébergements touristiques **sauf dans le secteur UGg et UGb** ;
- Les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont **autorisées sous conditions** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGb, UGp, UGm, UGged et UGchu**, les constructions* à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGc, UGp, UGged et UGchu**, les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que ces activités sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement ;
- **Dans les secteurs UGg et UGp**, les constructions* à destination d'hôtel ou à destination d'autres hébergements touristiques, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGc, UGp, UGged, UGm et UGchu**, les constructions* à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- **Dans la zone UGtc**, les installations et constructions nécessaires pour permettre la réalisation du projet du Tramway T8 Sud, faisant l'objet d'une étude d'impact ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le choix d'implantation est apprécié au regard des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf en secteur **UGb**.

2.1.2 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.1.3 - Dans le secteur UGchu

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le choix de l'implantation est apprécié au regard des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

- En cas de recul* des constructions* par rapport à l'alignement*, ce recul* fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf si des motifs liés aux contraintes techniques de sécurité et de fonctionnement empêchent cet aménagement paysager.
- Sur le linéaire du bâtiment, les saillies* pouvant donner lieu à création de surface de plancher* sont autorisées sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie.
- A partir du Rez-de-chaussée, la création de marquise, auvent ou tout autre dispositif signifiant l'entrée principale du bâtiment est autorisée.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- o Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 8 mètres ;

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres ;
- Dans le cas où une limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UMD, UMT, UM ou UC, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* de la construction* ($L \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Au **UGged**, dans lequel le retrait* est au moins égal à 2 mètres
- Au secteur **UGb**
- Au secteur **UGmi**
- Au secteur **UGtc**

2.2.2 - Dans le secteur UGchu

- Dans le cas de l'implantation d'une construction* jouxtant toutes zones à l'exclusion des zones UMD, UMT, UM et UC :

Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait est au moins égal à 8 mètres.
 - Si la limite séparative est constituée par une emprise ferrée, le retrait est au moins égal à 1,90m (code civil)
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres
 - Si la limite séparative* est constituée par une emprise ferrée, le retrait est au moins égal à 1,90m (code civil)
- Dans le cas de l'implantation d'une construction jouxtant les zones UMD, UMT, UM, UC
 - Dans la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*

Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* ($L \geq H_f/2$) avec un minimum de 6 mètres
 - Au delà de la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions* sont implantées en retrait* de la limite séparative*.

Le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction ($L \geq H_f/2$) avec un minimum de 6 mètres.

2.2.3 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

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

2.3.1 - Règle générale

La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* est mesurée comme suit :

- Dans le cas où les façades* ou parties de façades* de deux constructions* comportent des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale au tiers de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle ($L \geq H_f/3$), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où les façades* des deux constructions* ne comportent pas des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction non contiguës* implantées sur un même terrain* est au moins égale à 2,5 mètres.

Toutefois :

- Dans le secteur **UGp**, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à 6 mètres.
- Dans les secteurs **UGa**, **UGb**, **UGged**, **UGm**, **UGmi**, **UGchu** et **UGtc**, l'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain* n'est pas réglementée.

La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par une hauteur* totale (Ht) au plus égale à 30 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- le secteur **UGb** ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur **UGm** ;
- le secteur **UGmi** dans lequel la hauteur autorisée est portée à 40m
- le secteur **UGa** dans lequel la hauteur autorisée est portée à 80m ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés conçus pour le fonctionnement de réseaux et de services urbains ou concourant à la production d'énergie.

Afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage et sous réserve des contraintes techniques et de fonctionnement propres à chaque équipement, il est toutefois recherché une harmonie d'ensemble avec les hauteurs de façade* des constructions voisines.

2.5.2 - Dans le secteur UGchu

La hauteur maximale* des constructions* est définie par un périmètre de hauteur plafond au plan graphique.

Cette hauteur graphique s'applique à la totalité du secteur UGchu, sous réserve des inscriptions graphiques, et elle se mesure par rapport au niveau du trottoir le plus proche de l'accès principal du bâtiment.

Ne sont pas concernés par cette hauteur* :

- Les édicules techniques*, les dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction*, et tout autre édicules ou installation nécessaire au fonctionnement du bâtiment (hélistation...) et autres édicules participant à l'intégration urbaine et architecturale de la future construction.
- Afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage et sous réserve des contraintes techniques et de fonctionnement propres à chaque équipement, il sera recherché une harmonie d'ensemble avec les hauteur de façade* des constructions* voisines.

2.5.3 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

2.5.4 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.1 - Règle générale

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

Toutefois, les dispositions de l'article 3.1.4 de la Partie 1 du règlement, relatives à l'aménagement de l'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement*, ne sont pas applicables.

3.1.2 - Secteur UGchu

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1)

Toutefois, les dispositions de l'article 3.1.3 relatives aux principes d'aménagement de pleine terre et de l'article 3.1.4 de la partie 1 du règlement, relative à l'aménagement de l'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement*, ne sont pas applicables.

Dans le secteur UGchu, le traitement de la pleine terre privilégie les quatre strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que la superficie, les contraintes de fonctionnement de l'équipement et les obligations réglementaires liées à la circulation ferroviaire le permettent. Les arbres sont librement répartis dans les espaces végétalisés en tenant compte des contraintes techniques et de fonctionnement de l'équipement et des conditions nécessaires au développement du végétal.

3.2 - Les aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis ci-dessous, sont des pourcentages minimums applicables à la totalité de la surface du terrain*.

- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGg, UGm et UGmi:**

- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 20%.
- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.

- **Dans le secteur UGc :**

- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 40%.
- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 20%.
- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 10%.

- **Dans le secteur UGp :**

- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 5%.
- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.

- **Dans le secteur UGb :**
 - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 5%.
 - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
 - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.
- **Dans le secteur UGged :**
 - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 10%.
 - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
 - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.
- **Dans le secteur UGchu :**
 - Le coefficient d'espace libre est au moins égal à 20%
 - Le coefficient d'espace végétalisé est au moins égal à 8%
 - Le coefficient de pleine terre est au moins égal à 5%

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

3.2.3.1 Règle générale

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.

3.2.3.2 Dans le secteur UGchu

Le coefficient de densité végétale défini dans le tableau de la section 3.2.2 de la partie 1 du règlement est applicable.

Il sera réalisé au minimum 8 unités de plantations pour 100m² de surface d'espace végétalisé* avec au moins un arbre de petit développement par tranche de 200m² de surface végétalisée.

Le % de buisson comptant dans les unités de plantations réalisées n'est pas limité.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Le traitement environnemental et paysager des toitures terrasses défini à la section 3.3 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

Toutefois, les toitures terrasses* des constructions* sont en partie végétalisées pour favoriser au maximum le rafraîchissement des constructions* et des îlots*.

3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 et 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues au paragraphe 3.4 de la Partie 1 du règlement.

3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2)

Toutefois :

- Les dispositions relatives à la rupture architecturale* prévues au paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.
- Dans le secteur **UGg et UGchu**, les dispositions relatives au recul des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade*, prévues au paragraphe 4.2.2 de la Partie 1 du règlement, ne sont pas applicables. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction*.
- Dans le secteur UGchu, les dispositions relatives aux garde-corps et acrotères prévues au 4.2.2 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables. La hauteur totale de l'acrotère (partie maçonnée et garde-corps) n'excède pas 2,10 m et la hauteur de la partie maçonnée de l'acrotère n'excède pas 0,80 m.

4.3 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

4.4 - Éléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).

Toutefois :

- **Dans les secteurs Ugc, UGb et UGtc :**

Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

- **Dans le secteur UGged :**

Concernant le stationnement des deux-roues non motorisés, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher*.

- **Dans le secteur UGm :**

Le nombre de place de stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues non motorisés nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur. Cette disposition ne s'applique pas au stationnement des deux-roues non motorisés des constructions* destinées au bureau.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés peuvent être réalisées en surface et ne pas être couvertes.

Pour les constructions existantes*, les dispositions du paragraphe 5.2.4 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

- **Dans le secteur UGchu :**

Les règles de stationnement motorisé et non motorisé sont appliquées à l'unité foncière, y compris en cas de division en jouissance.

L'effectif des usagers du service public considéré pour le calcul des places de stationnement des deux-roues non motorisés exclut l'effectif des patients hospitalisés.

Les règles du paragraphe 5.2.3.1 de la Partie 1 du règlement ne s'appliquent pas. Les modalités de réalisation des places de stationnement des deux-roues non motorisés seront adaptées à l'usage des équipements permettant notamment de recourir à des systèmes superposés (type rack), et assurant un usage fonctionnel et sécurisé pour l'ensemble des usagers.

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

Dans le secteur **UGg**, la gestion des eaux pluviales* s'opère grâce à des bassins d'infiltration et de rétention, enterrés ou à ciel ouvert, avec un raccordement au réseau public d'assainissement public dont le débit de fuite* est conforme aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

6.3 - Collecte des déchets

6.3.1 - Règle général

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).

Pour le secteur **UGmi**, les dispositions générales sont également applicables à l'exception de l'article 6.3.2 où la surface des locaux destinés au stockage des ordures ménagères et des encombrants sera au moins égale 3m², plus 1m² par tranche entamée de 170m² de surface de plancher* hors planchers dédiés aux stationnements.

6.3.2 - Dans le secteur UGchu

Les règles de la partie 6.3 ne s'appliquent pas pour l'hôpital compte tenu du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux réglementations en vigueur des filières mises en place.

Les règles de la partie 1 section 6.3 ne s'appliquent pas pour le volet universitaire. La surface totale du local destinée au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3m², plus 1m² par tranche entamée de 450m² de surface de plancher*, tenant compte pour le programme de Recherche du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux réglementations en vigueur des filières mises en place.



REGLEMENT ECRIT

> ZONE UVP

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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	155
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	155
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	155
1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone UVP	155
1.2.2 - Dans les secteurs UVPu et UVPc	155
1.2.3 - Dans le secteur UVPu	156
1.2.4 - Dans le secteur UVPs	156
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	157
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	157
2.1.1 - Règle générale	157
2.1.2 - Règles graphiques	157
2.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives	157
2.2.1 - Règle générale	157
2.2.2 - Règles alternatives	157
2.2.3 - Dispositions particulières.....	157
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	158
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	158
2.5 - Hauteur des constructions.....	159
2.5.1 - Règle générale	159
2.5.2 - Bonus de constructibilité	159
2.5.3 - Règles alternatives	159
2.5.4 - Règles graphiques	159
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	159
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	160
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	160
3.2 - Les aspects quantitatifs	160
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	160
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	160
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)	160
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	160
3.4 - Règles alternatives.....	160
3.5 - Règles graphiques	161

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	162
4.1 - Principes généraux	162
4.2 - Qualité et aspect des constructions	162
4.3 - Traitement des clôtures.....	162
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux	163
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	164
5.1 - Déplacements	164
5.2 - Stationnement	164
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	164
6.1 - Desserte par les réseaux.....	164
6.2 - Assainissement.....	164
6.3 - Collecte des déchets.....	164

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone* ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. Cette zone comprend en outre des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges.

L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions.

Il s'agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces.

Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés :

- **Le secteur UVPu** dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés ;
- **Le secteur UVPC** dédié aux installations culturelles et activités de loisirs ;
- **Le secteur UVPs** dédié aux équipements sportifs et **un sous-secteur UVPs1** dédié aux équipements sportifs et aux établissements d'enseignement de l'île des Vannes à L'Île-Saint-Denis.

Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions*, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux listés à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dès lors qu'ils ne portent atteinte ni au caractère paysager ni aux qualités écologiques des sites, et qu'ils sont compatibles avec le caractère et les fonctions de la zone, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone UVP

- Les travaux, installations, constructions* et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;
- Les dépôts et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris, à la condition que toute mesure soit prise afin de prévenir les nuisances à l'égard de l'environnement ;
- Les constructions* à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions* à destination de commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher* n'excède pas 80 m² ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

1.2.2 - Dans les secteurs UVPu et UVPc

En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :

- Les constructions* à destination de logement, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du site et que leur surface de plancher* n'excède pas 65 m² ;
- Les constructions* à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du site ;
- Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle.

1.2.3 - Dans le secteur UVPu

En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :

- Les constructions* à destination d'industrie.

1.2.4 - Dans le secteur UVPs et le sous-secteur UVPs1

En UVPs

En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :

- Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
- Les constructions* à destination d'équipements sportifs.

En UVPs1

En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :

- Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
- Les constructions* à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions* à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions* voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager, écologique et architectural de la zone*.

En outre, dans les secteurs **UVPu et UVPc**, l'implantation des constructions* respecte la continuité des cheminements publics des berges du canal.

2.1.2 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le présent règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager et architectural de la zone.

En cas de retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 6 mètres ;
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2.3 - Dispositions particulières

Les constructions* situées sur des terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis sont implantées en retrait du pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte l'insertion urbaine au regard des constructions édifiées sur le même terrain et à leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager et architectural de la zone.

2.4 - Emprise au sol des constructions

○ Dans la zone UVP générale et le secteur UVPu

L'emprise au sol des constructions* par rapport à la superficie totale du terrain* n'excède pas les pourcentages fixés dans le tableau ci-dessous :

Surface du terrain*	Coefficient maximal d'emprise au sol
Inférieure ou égale à 500 m ²	10 %
Supérieure à 500 m ² et inférieure ou égale à 1000 m ²	5%
Supérieure à 1000 m ²	2%

○ Dans les secteurs UVPs et UVPc

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 15% de la surface totale du terrain*.

○ Dans le sous-secteur UVPs1

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 16% de la surface totale du terrain*.

○ Sous-sols

Les constructions intégrant un sous-sol sont interdites, sauf dans le secteur **UVPs** notamment pour l'aménagement de piscines publiques.

○ Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par une hauteur totale maximale.

- **Dans la zone UVP générale**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 5 mètres.

- **Dans le secteur UVPu**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 15 mètres.

- **Dans le secteur UVPc**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 12 mètres.

- **Dans le secteur UVPs**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 20 mètres.

2.5.2 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

En outre :

- Tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère et écologique du secteur ou de créer une composition paysagère et écologique pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.
- Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction* sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.
- Pour les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la hauteur est susceptible d'excéder 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au pied du rempart du Fort.

3.2 - Les aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager en conservant au maximum les plantations et la pleine terre* afin d'améliorer le ruissellement des eaux pluviales.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

12 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de grand développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.3)

3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultantes de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues au paragraphe 3.4 de la Partie 1 du règlement.

3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

La zone* UVP regroupe les espaces situés dans un environnement urbain ou naturel, à dominante minérale ou végétale selon leur implantation.

L'objectif est de préserver les caractéristiques propres à chacun d'entre eux, en particulier leurs caractéristiques végétales.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions* ou aménagements de constructions existantes*, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

En outre, le choix d'implantation de la construction* sur le terrain* est guidé par la recherche d'une insertion discrète dans son environnement en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain* ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édifices et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade*, prévues au paragraphe 4.2.2 de la Partie 1 du règlement, ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces édifices et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration dans la construction.

4.3 - Traitement des clôtures

La hauteur des clôtures* n'excède pas 2 mètres. La hauteur du mur bahut* n'excède pas 20% de la hauteur totale de la clôture*.

Toute nouvelle clôture* doit permettre de renforcer la qualité paysagère et écologique du site. Les clôtures* situées en limites des zones UVP et N concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. A ce titre, la porosité des clôtures est recherchée.

Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.

Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre.

Les dispositifs de clôture* présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public.

Les clôtures* des parcs font l'objet d'un traitement de grande qualité permettant le maintien de transparences visuelles contribuant à la valorisation des qualités paysagères du site.

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour les constructions* destinées au bureau, le nombre maximum de place de stationnement prévu dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (Partie 1 du règlement, paragraphe 5.2.2.3) est applicable.

La réalisation d'aires de stationnement en surface fait l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf impossibilité technique.

Les autres dispositions de la section 5.2 des dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement) sont applicables.

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).



REGLEMENT ECRIT

> ZONE N

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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	169
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	169
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	169
1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N.....	169
1.2.2 - Dans l'ensemble de la zone N sauf le secteur N2000 (NATURA 2000).....	169
1.2.3 - Dans le secteur Nc (cimetières)	169
1.2.4 - Dans le secteur Nj (jardins ouvriers, partagés ou familiaux).....	169
1.2.5 - Dans le secteur N2000 (NATURA 2000)	170
1.2.6 - Dans les secteurs Ns1 et Ns2 (STECAL)	170
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	171
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	171
2.1.1 - Règle générale	171
2.1.2 - Règles graphiques	171
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	171
2.2.1 - Règle générale	171
2.2.2 - Règles alternatives	172
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	172
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	172
2.5 - Hauteur des constructions.....	172
2.5.1 - Règle générale	172
2.5.2 - Bonus de constructibilité	173
2.5.3 - Règles alternatives	173
2.5.4 - Règles graphiques	173
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	173
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	174
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	174
3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs.....	174
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	174
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	174
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation).....	174
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	174
3.4 - Règles graphiques	174

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	175
4.1 - Principes généraux	175
4.2 - Qualité et aspect des constructions	175
4.3 - Traitement des clôtures.....	175
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux	175
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	176
5.1 - Déplacements	176
5.2 - Stationnement	176
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	176
6.1 - Desserte par les réseaux.....	176
6.2 - Assainissement.....	176
6.3 - Collecte des déchets.....	176

RAPPEL

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones* ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone* ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.
-

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.

Elle inclut les espaces particulièrement sensibles que sont les sites Natura 2000. Elle comprend également les grands parcs, les berges de la Seine non aménagées, les jardins partagés, familiaux ou ouvriers, les cimetières ou encore les coulées vertes liées aux infrastructures.

L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces de toute utilisation, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec leur préservation et leur amélioration.

Dans cette zone, cinq secteurs sont identifiés :

- **Le secteur N2000** dédié aux sites classés NATURA 2000 ;
- **Le secteur Nj** dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers ;
- **Le secteur Nc** dédié aux cimetières ;
- **Le secteur Ns1 (STECAL)** dédié au centre équestre de la commune de la Courneuve ;
- **Le secteur Ns2 (STECAL)** dédié au secteur de renaturation de la commune de L'Ile-Saint-Denis.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux listés à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N

- Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

1.2.2 - Dans l'ensemble de la zone N sauf le secteur N2000 (NATURA 2000)

- L'extension* des constructions existantes*, à la date d'approbation du PLUi, à destination d'équipements collectifs ;
- Les constructions* et les installations nécessaires à des équipements collectifs directement liées et nécessaires au gardiennage, au fonctionnement, à la mise en valeur des sites ;
- L'extension* des constructions* à destination d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUi, dès lors que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 65 m² et 20% de la surface de plancher* de la construction existante*.

1.2.3 - Dans le secteur Nc (cimetières)

- Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public, dès lors que leur nature est liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion.
- Les constructions* à destination de lieux de culte dès lors que leur nature est liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion.

1.2.4 - Dans le secteur Nj (jardins ouvriers, partagés ou familiaux)

- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à la gestion et à l'animation des jardins partagés*, familiaux et ouvriers*.

1.2.5 - Dans le secteur N2000 (NATURA 2000)

- Les constructions* et installations à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et d'équipements sportifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000 ;
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000 ;
- Les extensions* ou rénovations de constructions* à destination d'habitation à condition qu'elles constituent uniquement l'accessoire d'un ouvrage autorisé de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions* et équipements autorisés, dans la limite de 65 m² de surface de plancher* par terrain*.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000, dans la limite de 65 m² de surface de plancher*.

1.2.6 - Dans les secteurs Ns1 et Ns2 (STECAL)

- Dans le secteur **Ns1** (centre équestre, La Courneuve), les constructions* et installations destinées aux activités sportives équestres ;
- Dans le secteur **Ns2** (secteur de renaturation à L'Ile-Saint-Denis) :
 - Les constructions* à destination d'équipements collectifs ;
 - Les constructions* à destination d'exploitation agricole.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

Toutefois, **dans le secteur N2000**, les constructions* sont implantées en recul*.

2.1.2 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte :

- La topographie du terrain* et du paysage environnant, en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage ;
- L'implantation des constructions* voisines en limite séparative*, afin que la conception de la construction* projetée réduise l'impact visuel des murs pignons*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 6 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

Toutefois :

- Dans le secteur **Nj**, l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée.
- Pour les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les constructions* sont implantées en retrait* du pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

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

Le choix d'implantation des constructions* prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré et écologique, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions* dans le paysage.

2.4 - Emprise au sol des constructions

○ Dans la zone N générale

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total.

○ Dans le secteur N2000

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 0,1% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total.

○ Dans le secteur Nj

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et chaque construction ne peut excéder 5 m² de surface de plancher* au total.

○ Dans le secteur Nc

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 20% de la superficie totale du terrain*.

○ Dans le secteur NS1

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 15 % de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.

○ Dans le secteur NS2

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 10 % de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.

○ Sous-sols

Les constructions* intégrant un sous-sol sont interdites.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par une hauteur totale* maximale.

- **Dans la zone N générale et dans les secteurs N2000 et Nc**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 7,5 mètres.

- **Dans le secteur Nj**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 3,50 mètres. Les constructions* à destination d'exploitation agricole peuvent avoir une hauteur* différente de celle fixée ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur totale* (Ht) de la construction* est limitée à 7,50 mètres.

- **Dans les secteurs Ns1 et Ns2**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension* d'une construction existante* d'une hauteur supérieure à 12 mètres, la hauteur totale* (Ht) de l'extension* est au plus égale à celle de la construction existante*.

2.5.2 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

2.5.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

En outre, tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère et écologique du secteur ou de créer une composition paysagère et écologique pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés* et arborés existants.

Les places de stationnement réalisées hors du volume de la construction* sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.

Sur les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la taille maximale est susceptible de dépasser 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au pied du rempart du Fort.

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau, en conservant au maximum les plantations et la pleine terre.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.3).

3.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

La zone* N regroupe des espaces situés dans un environnement naturel à dominante végétale.

L'objectif est de préserver et/ou renforcer les caractéristiques propres à chacun d'entre eux, en particulier leurs caractéristiques végétales.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions* ou aménagements de constructions existantes*, par leur implantation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité paysagère et environnementale des lieux, des sites, des paysages naturels, ainsi que la préservation des vues paysagères.

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2).

En outre, le choix d'implantation de la construction* sur le terrain* est guidé par la recherche d'une insertion discrète dans son environnement en tenant compte :

- de la topographie du terrain* pour limiter les mouvements de terrain* ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

4.3 - Traitement des clôtures

La hauteur des clôtures* n'excède pas 2 mètres. La hauteur du mur bahut* n'excède pas 20% de la hauteur totale de la clôture*.

Toute nouvelle clôture* doit permettre de renforcer la qualité paysagère et écologique du site. Les clôtures* située en limites des zones UVP et N concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. A ce titre, la porosité des clôtures est recherchée.

Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.

Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre

Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public.

Les clôtures* des parcs font l'objet d'un traitement de grande qualité permettant le maintien de transparences visuelles contribuant à la valorisation des qualités paysagères du site.

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles figurant dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2) ne sont pas applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations de toute nature est assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

La réalisation d'aires de stationnement en surface fait l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites, sauf impossibilité technique.

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).



A

REGLEMENT ECRIT

> ZONE A

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 le 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

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	181
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	181
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	181
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	182
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	182
2.1.1 - Règle générale	182
2.1.2 - Règles graphiques	182
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	182
2.2.1 - Règle générale	182
2.2.2 - Règles alternatives	182
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	182
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	182
2.5 - Hauteur des constructions.....	183
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	183
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	184
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	184
3.2 - Les aspects quantitatifs	184
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	184
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre	184
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation).....	184
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	184
3.4 - Règles graphiques	184
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	185
4.1 - Principes généraux	185
4.2 - Qualité et aspect des constructions	185
4.3 - Traitement des clôtures.....	185
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux	185
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	186
5.1 - Déplacements	186
5.2 - Stationnement	186
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	186

6.1 - Desserte par les réseaux.....	186
6.2 - Assainissement.....	186
6.3 - Collecte des déchets.....	186

RAPPELS

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone* ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers.

L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces en les inscrivant dans la volonté d'un développement de l'agriculture urbaine.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux listés à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain* sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels, ni des paysages, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :

- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;
- L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, autres que celles destinées à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction existante* ;
- Les constructions* nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions* ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain*, le paysage environnant, et l'implantation des constructions existantes* en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.1.2 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à la hauteur* de la construction* ($L \geq H$), avec un minimum de 3 mètres.

2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

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

L'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain* n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* pour les constructions* destinées à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole n'est pas réglementée.

L'emprise au sol* des extensions* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, n'excède 20% de la surface de plancher* de la construction existante*.

2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) n'est pas réglementée.

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

En outre, les places de stationnement réalisées hors du volume de la construction* sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.

3.2 - Les aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les espaces libres* font l'objet d'un traitement paysager en conservant au maximum les plantations et la pleine terre* afin d'améliorer le ruissellement des eaux pluviales*.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles relatives au traitement environnemental et paysager des toitures terrasses* figurant à la section 3.3 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

3.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

La zone* A regroupe les espaces dédiés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue soit paysager, soit écologique.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions* ou aménagements de constructions existantes*, par leur implantation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité paysagère et environnementale des lieux, des sites, des paysages naturels, ainsi que la préservation des vues paysagères.

4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2).

Toutefois, les dispositions relatives à la rupture architecturale* prévues au paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

4.3 - Traitement des clôtures

Les clôtures* doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction* et à l'environnement.

La hauteur des clôtures* situées en limite des zones* UM, UMT, UMD, UH et UC n'excède pas 2 mètres. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées afin de :

- Permettre la reconstruction à l'identique des clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- Prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions agricoles ou pastorales le nécessitant.

Les clôtures* situées en limites de la zone A concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. A ce titre, la porosité des clôtures est recherchée. Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.

Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre

Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

5.2 - Stationnement

Les règles figurant dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2) ne sont pas applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

La réalisation d'aires de stationnement en surface doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites, sauf impossibilité technique.

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, section 6.1).

6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).