



4-1-2-2

REGLEMENT ECRIT

> REGLEMENTS DES ZONES UP – ZONES DE PROJET D'AUBERVILLIERS

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'État 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



SOMMAIRE

> ZONE UP01 – AUBERVILLIERS, SECTEUR CRISTINO-GARCIA.....	2
> ZONE UP02 – AUBERVILLIERS, SECTEUR CANAL- PORTE D’AUBERVILLIERS	21
> ZONE UP03 – AUBERVILLIERS, SECTEUR DES IMPASSES	40
> ZONE UP04 – AUBERVILLIERS, SECTEUR DU FORT	60
> ZONE UP05 – AUBERVILLIERS, SECTEUR PORT-CHEMIN VERT	84
> ZONE UP06 – AUBERVILLIERS, SECTEURS CENTRE MOUTIER ET MARCREUX	102
> ZONE UP08 – AUBERVILLIERS, SECTEUR NOZAL- FRONT POPULAIRE.....	130



UP01

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP01 – AUBERVILLIERS, SECTEUR CRISTINO-GARCIA

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



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	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 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	7
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	7
2.1.1 - Champ d'application et définitions	7
2.1.2 - Règle générale.....	7
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	8
2.2.1 - Définitions	8
2.2.2 - Règle générale.....	8
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	8
2.3.1 - Définitions	8
2.3.2 - Règle générale.....	9
2.3.3 - Règles alternatives.....	9
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	9
2.4.1 - Définitions	9
2.4.2 - Règle générale.....	9
2.4.3 - Règles alternatives.....	9
2.5 - Hauteur des constructions	10
2.5.1 - Définitions	10
2.5.2 - Règle générale.....	10
2.5.3 - Règles alternatives.....	10
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	12
3.1 - Principes généraux.....	12
3.2 - Définitions	12
3.3 - Aspects quantitatifs.....	13
3.4 - Plantations	13
3.4.1 - Arbres existants	13
3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations	13

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	15
4.1 - Règle générale	15
4.2 - Aménagement des constructions existantes	15
4.2.1 - Principes généraux	15
4.2.2 - Matériaux et aspect des façades	15
4.2.3 - Ravalement.....	15
4.3 - Constructions nouvelles	16
4.3.1 - Toitures	16
4.3.2 - Matériaux	16
4.3.3 - Clôtures	16
4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes	16
4.4.1 - Matériaux et aspect des façades	16
4.4.2 - Les trémies de parking.....	17
4.4.3 - Les gardes corps de sécurité	17
4.4.4 - Les éléments techniques	17
4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles	17
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	18
5.1 - Déplacements.....	18
5.1.1 - Accès piétons.....	18
5.1.2 - Accès des véhicules.....	18
5.1.3 - Voirie	19
5.2 - Stationnement.....	19
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
6.1 - Desserte par les réseaux.....	20
6.2 - Assainissement.....	20
6.3 - Collecte des déchets	20

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP01 concerne le secteur Cristino-Garcia situé au nord-ouest de la commune d'Aubervilliers et intégré à la ZAC du Landy.

La conception particulière du parti d'urbanisme retenu pour le renouvellement progressif de cet espace, avec une composition urbaine s'ordonnant sur une trame nord/sud, nécessite une règle particulière.

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

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

- Les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- La construction et l'installation destinées exclusivement au stationnement des véhicules réalisées en superstructure, à l'exception des parcs publics de stationnement et des parkings collectifs de type « silo ».
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

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

- Les constructions exposées aux nuisances sonores des infrastructures terrestres citées à l'article 0.2.4 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement) ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié, doit se faire dans le respect du présent règlement.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Champ d'application et définitions

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.

Elles sont également applicables aux venelles existantes ou à créer.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la partie 1 du règlement) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la partie 1 du règlement.

2.1.2 - Règle générale

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, sont implantées soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises.

Toutefois, les constructions ou partie de construction édifiées le long :

- du quai Adrien Agnès ;
- de la rue Gaetan Lamy ;
- de la rue du Landy ;

sont implantées à l'alignement de la voie.

Le respect de cette disposition ne fait pas obstacle :

- à l'implantation de constructions en ordre discontinu par rapport à l'alignement créant, ainsi, des ruptures dans le front urbain ;
- à la réalisation de décrochés ponctuels de la façade en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

En cas de recul par rapport à l'alignement, ce dernier est au moins égal à 2,50 mètres.

L'implantation des constructions en bordure de voie et d'emprises, qu'elle soit à l'alignement ou en recul, peut être en ordre continu ou discontinu.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Définitions

- **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

- **Baies**

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2.2.2 - Règle générale

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.
- En cas de retrait :
 - pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres ;
 - pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

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

2.3.1 - Définitions

- **Baie** (voir la définition au paragraphe 2.2.1)
- **Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

2.3.2 - Règle générale

- Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.
- L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un service public ou un équipement collectif.
- L'implantation des constructions sur un même terrain respecte une distance minimale entre deux constructions, au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec un minimum de 6 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
 - à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où l'une ou aucune façade ou partie de façade concernée ne comporte de baie. Toutefois, dans le cas où l'une des façades a une hauteur au plus égale à 7 mètres, la distance minimale à respecter est de 4 mètres.

2.3.3 - Règles alternatives

- Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 2.3.2 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, au 21 octobre 2010, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Définitions

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.

- **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

2.4.2 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60%.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le coefficient d'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

2.4.3 - Règles alternatives

Pour les constructions existantes au 21 octobre 2010, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie à la section 2.4 du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation et d'une augmentation de leur emprise au sol limitée à 10%.

Pour les constructions existantes, la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets est exclue du calcul du coefficient d'emprise au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Définitions

- **Gabarit enveloppe**

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, Hf), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).

- **Hauteur de façade**

La hauteur de façade (Hf) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

- **Oblique**

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (Hf) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les lucarnes, l'acrotère et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique. En revanche, les garde-corps ajourés ou translucides doivent s'inscrire dans l'oblique.

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

2.5.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Un dépassement de 3 mètres est autorisé afin de créer un événement au sein d'une opération ou en cas de réalisation de parking en RDC ou semi-enterré.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur plus importante que celle définie au paragraphe 2.5.2, est admise :

- dans le cas où la construction est limitrophe d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus. Dans ce cas, projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie au paragraphe 2.5.2 ;
- dans le cas de la surélévation sur la toiture terrasse d'une construction existante, dès lors que le dépassement de hauteur est au plus égal à 3 mètres et que l'extension concerne au plus la moitié de la superficie de la toiture terrasse ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises engendrant des hauteurs de construction différentes, la construction édifiée en bordure de l'emprise offrant une moindre constructibilité peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée sur l'autre voie sur une longueur maximale de 13,50 mètres comptés à partir de l'alignement de l'emprise engendrant la hauteur la plus importante.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

Afin de mettre en valeur le paysage urbain, d'améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes urbains, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des « Espaces Libres de Constructions » (ELC).

Les actions primordiales consistent en ce domaine à revitaliser les sols par des actions de désimperméabilisation et par une renaturation privilégiant le développement de masses arborées.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les ELC ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les règles énoncées aux sections 2.2, 3.3 et 3.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

3.2 - Définitions

- **Les espaces libres de construction (ELC)**

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte de l'article 2.4.

- **La surface végétalisée**

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

- **La surface de pleine terre**

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

- **Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre**

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants :

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;
- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;
- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

3.3 - Aspects quantitatifs

50% minimum de la superficie des espaces devant rester libres de construction en application des dispositions de la section 2.4 doivent être aménagés en surface végétalisée.

La moitié de la surface végétalisée doit correspondre à une surface de pleine terre. Cette surface de pleine terre peut être compensée en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus).

L'obligation de réaliser des surfaces végétalisées en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique justifiée par la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure.

Dans le cas d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain avec la réalisation de surface végétalisée, le projet de construction doit cependant comprendre des espaces, des toitures ou murs végétalisés d'une surface au moins égale à 15% de la superficie du terrain en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus). Cette surface égale à 15% de la superficie du terrain peut également être affectée, en tout ou partie, à l'implantation de dispositifs de production autonome d'énergie.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus sont également applicables pour les terrains dont l'emprise au sol des constructions est de 100%.

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

3.4 - Plantations

3.4.1 - Arbres existants

Les arbres existants situés en cœur d'îlot doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions visées ci-dessous.

Les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés au plan de zonage détaillé doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre d'un projet ayant un caractère d'utilité publique.

3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.

- Arbres à grand développement : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 6,00 à 8,00 mètres en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50m², dont 15m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 4,00 à 5,00 mètres en tous sens entre les arbres, 5,00 à 7,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8,00 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 20 centimètres.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale, non compris la couche drainante, doit atteindre au minimum :

- 2,00 mètres pour les arbres à grand développement.
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.
- 0,80 mètre pour les arbres à petit développement.
- 0.50 mètre pour la végétation arbustive et les aires engazonnées.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à bannir (voir la liste des espèces préconisées en Ile-de-France établie par l'Agence Régionale de la Biodiversité, document annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Règle générale

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandé afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

4.2 - Aménagement des constructions existantes

4.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

4.2.2 - Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

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

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte. En outre, les murs pignon doivent recevoir un traitement qui vise à réduire leur impact visuel.

4.2.3 - Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Le ravalement des murs pignon doit être traité avec le même soin que les façades principales de la construction.

4.3 - Constructions nouvelles

4.3.1 - Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, dans le choix des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier les parties verticales et les parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

4.3.2 - Matériaux

Les murs-pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

4.3.3 - Clôtures

Dès lors que des clôtures sont réalisées, elles doivent être entièrement ajourées sur toute leur hauteur et ne pas comporter de partie pleine.

4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes

4.4.1 - Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou sérigraphié.

4.4.2 - Les trémies de parking

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétisme, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implantée au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

4.4.3 - Les gardes corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

4.4.4 - Les éléments techniques

Les éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles

Elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Toute implantation d'équipements de radiotéléphonie doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit.

Sur une même voie, un seul accès automobile est autorisé par unité foncière.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et à limiter les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

5.1.1 - Accès piétons

Les constructions neuves d'une hauteur supérieure à R+2 doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux logements et aux halls des bâtiments depuis la voie publique, soit directement pour les constructions implantées le long des voies, soit par l'intermédiaire d'une cour, d'un porche, ou de tout autre dispositif permettant de signifier sans ambiguïté l'accès au bâtiment depuis la voie publique ou privée.

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers les objectifs visés ci-dessus.

5.1.2 - Accès des véhicules

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants:

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

5.1.3 - Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 8,00 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation générale des véhicules se terminant en impasse est interdite. Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble réalisée en plusieurs phases, une voirie en impasse est autorisée dès lors que son tracé se poursuit dans les phases ultérieures de l'opération.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux venelles existantes ou à créer, à dominante piétonne, qui ont une vocation de desserte locale ou interne à une opération d'ensemble.

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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



UP02

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP02 – AUBERVILLIERS, SECTEUR CANAL-PORTE D'AUBERVILLIERS

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



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	25
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	25
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	25
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	26
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	26
2.1.1 - Champ d'application et définitions	26
2.1.2 - Règle générale	26
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
2.2.1 - Définitions	26
2.2.2 - Règle générale	28
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	29
2.3.1 - Définitions	29
2.3.2 - Règle générale	29
2.3.3 - Règles alternatives.....	29
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	29
2.5 - Hauteur des constructions	30
2.5.1 - Définitions	30
2.5.2 - Règle générale	30
2.5.3 - Règles alternatives.....	30
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	32
3.1 - Principes généraux.....	32
3.2 - Définitions	32
3.3 - Aspects quantitatifs.....	33
3.4 - Plantations	33
3.4.1 - Règle générale	33
3.4.2 - Dispositions particulières concernant le traitement des reculs et des marges de reculement et des espaces libres en bordure de l'alignement ou à défaut en limite de voie existante ou projetée	34

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	35
4.1 - Règle générale	35
4.2 - Aspect extérieur des constructions	35
4.3 - Ouvrages en saillies	35
4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes	35
4.4.1 - Matériaux et aspect des façades	35
4.4.2 - Les trémies de parking.....	36
4.4.3 - Les gardes corps de sécurité	36
4.4.4 - Les éléments techniques	36
4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles	36
4.5 - Traitement des toitures et des superstructures.....	36
4.6 - Délimitation entre espace public et espace privé	37
4.7 - Clôtures	37
4.7.1 - Clôtures sur emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique	37
4.7.2 - Clôtures en limites séparatives	37
4.7.3 - Règles alternatives.....	37
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	38
5.1 - Déplacements.....	38
5.1.1 - Desserte et accès	38
5.1.2 - Voirie	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 définitions et dispositions communes prévues dans la Partie 1 du règlement du PLUi (« Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ») ne sont pas applicables dans les zones UP (UP1, UP2, UP3...), à l'exception :

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP02 concerne la commune d'Aubervilliers. Elle correspond essentiellement au secteur de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers, qui forme un triangle entre l'avenue Victor Hugo à l'ouest, le canal Saint-Denis à l'est et la limite communale au sud.

La zone UP02 est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UP02a, qui se développe le long de l'avenue Victor Hugo, est destiné à l'accueil d'activités économiques ;
- le secteur UP02b qui se développe au sud de la ZAC, destiné à l'accueil d'activités économiques, est régi par des dispositions particulières concernant les espaces verts ;
- le secteur UP02c, qui concerne le secteur nord-est de la ZAC et se développe le long du canal, a une vocation mixte ;
- le secteur UP02e, qui concerne l'îlot au nord de la ZAC Canal (pointe délimitée par le Canal et les rues Madeleine Vionnet et Pierre Larousse).

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

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

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

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

- Les constructions à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique et qu'elles représentent :
 - dans les secteurs UP02a et UP02b : au plus 50% de la surface de plancher réalisée sur le terrain d'assiette de la construction ;
 - dans le reste de la zone UP02 : au plus 30% de la surface de plancher réalisée sur le terrain d'assiette de la construction
- Dans les secteurs UP02a et UP02b, les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement d'une activité économique ou d'un équipement d'intérêt collectif ou service public ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne à condition que les nuisances causées au voisinage, à la circulation et au stationnement ne soit pas aggravées et que la construction soit équipée des dispositifs permettant de la rendre compatible avec le milieu environnant, et visant à permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;
- Dans les secteurs UP02a et UP02b, l'extension de 20 m² au plus de surface de plancher ainsi que l'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation, dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- Les constructions exposées aux nuisances sonores des infrastructures terrestres citées à l'article 0.2.4 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi) ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié, doit se faire dans le respect du présent règlement.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Champ d'application et définitions

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux voies et emprises publiques qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté. Elles s'appliquent également à la limite du domaine fluvial.

- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la partie 1 du règlement) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la partie 1 du règlement.

2.1.2 - Règle générale

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, sont implantées soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises.

Toutefois, dans les secteurs UP02a, UP02b et UP02c, sur les terrains dont le linéaire sur voie est inférieur à 25 mètres, l'implantation des constructions à l'alignement est limitée à 70 % du linéaire de façade du terrain sur lequel la construction est réalisée. Le linéaire restant est traité selon les modalités prévues au chapitre 3 du présent règlement.

La continuité des constructions en vis-à-vis du domaine fluvial ne peut excéder 50 mètres sans être interrompue par des espaces libres ou plantés.

En cas de recul par rapport à l'alignement, ce dernier doit être au moins égal en rez-de-chaussée à un mètre afin de permettre la création d'un espace tampon végétalisé. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UP02e.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Définitions

- **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

- **Baies**

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Bandes de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement défini à la section 2.1,
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes au 21 octobre 2010, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur au moins égale à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie d'une largeur au moins égale à 8 mètres, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

- **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2.2.2 - Règle générale

L'implantation des constructions est différente selon qu'elles se situent dans la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande.

La bande de constructibilité principale s'applique :

- dans les secteurs UP02a et UP02b sur une profondeur de 25 mètres ;
- dans le secteur UP02c et UP02e sur une profondeur de 20 mètres.

- **Dans la bande de constructibilité principale**

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

En cas de retrait, les constructions sont implantées de la façon suivante :

- Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UP02e :
 - pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres ;
 - pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
- Dans le secteur UP02e :
 - pour les constructions ou parties de constructions comportant des baies, le retrait est au moins égal au quart de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/4$) avec un minimum de 8 mètres ;
 - pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait est au moins égal au quart de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/4$), avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas où les limites latérales du terrain d'assiette du projet ne sont pas perpendiculaires à l'alignement et que la forme du terrain de la construction résulte d'une adaptation à cette morphologie foncière.

- Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait est au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres, pour les constructions ou parties de construction comportant des baies ;
- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres, pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- la hauteur maximale de la construction est au plus égale à 5 mètres ;
- la construction s'adosse à une construction existante et qu'elle s'inscrit harmonieusement dans la volumétrie de ses héberges.

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

2.3.1 - Définitions

- **Baie** (voir la définition au paragraphe 2.2.1)
- **Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriel.

2.3.2 - Règle générale

- **Dans les secteurs UP02a, UP02b et UP02c**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale entre deux constructions de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies,
- 4 mètres en cas de murs aveugles.

Il est précisé que la plus restrictive des deux règles s'applique quand des constructions percées de baies et des constructions aveugles sont implantées sur une même propriété.

- **Dans le secteur UP02e**

Dans le secteur UP02e l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimum de 4 mètres.

2.3.3 - Règles alternatives

Une distance entre deux constructions différentes de celle prévue au paragraphe 2.3.2 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date du 21 octobre 2010, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

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 - Définitions

- **Gabarit sur voie**

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.

En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

2.5.2 - Règle générale

Les hauteurs autorisées sont à compter, en tout point de la construction, à partir :

- du niveau du trottoir de la voie vis à vis de laquelle est implantée la construction
- à défaut à partir de la cote de la chaussée
- à défaut, à partir du sol aménagé

Elle ne peut être supérieure à la hauteur de façade définie par le filet de hauteur et à la hauteur plafond fixée à :

- 35 mètres dans les secteurs UP02a
- 55 mètres dans le secteur UP02e
- 30 mètres dans les secteurs UP02b et UP02c.

La hauteur maximale de façade est définie par l'application du gabarit sur voie.

La hauteur des façades des constructions situées en bordure de voie publique ne peut être supérieure à la distance horizontale entre la construction projetée et l'alignement opposé existant ou futur ($H = L + \text{marge de reculement éventuelle}$).

En zone UP02a pour les constructions situées en bordure de voie publique ou privée la hauteur des façades ne peut être supérieure à la distance horizontale entre la construction projetée et l'alignement opposé existant ou futur plus 5 mètres ($H=L+5$).

En zone UP02e pour les constructions situées en bordure de voie publique ou privée la distance horizontale entre la construction projetée et l'alignement opposé ne peut être inférieure à la hauteur des façades affecté d'un coefficient de 3.5 soit $L=H/3.5$

2.5.3 - Règles alternatives

Des dépassements de hauteur au-delà de la hauteur plafond définie par îlot peuvent être autorisés sans toutefois excéder :

- 3,00 mètres à condition qu'ils soient éloignés de plus de 3,00 mètres du plan principal de la façade dans les cas suivants :
 - pour les souches de conduits
 - pour les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseurs

- 1 mètre pour les toitures à faible pente

Des dépassements de hauteurs, limités à 3,00 mètres ou un niveau au-dessus de la verticale de hauteur peuvent être autorisés s'ils facilitent le raccordement à un immeuble voisin existant c'est à dire par adossement à un ou des pignons aveugles ou pour assurer une continuité volumétrique.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies prévoyant des hauteurs sur rue différentes, la partie de la construction donnant sur la voie ayant la hauteur la plus basse peut avoir la même hauteur que celle de la voie ayant la hauteur la plus haute sur une longueur n'excédant pas 15 m mesurée à partir du point d'intersection des alignements des deux voies.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Les prescriptions concernant l'aménagement des espaces plantés en pleine terre s'appliquent sous réserve de mesures exprimées par l'Administration en ce qui concerne la dépollution des sols.

3.2 - Définitions

- **Les espaces libres de construction (ELC)**

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte des dispositions de la section 2.4.

- **La surface végétalisée**

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

- **La surface de pleine terre**

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

- **Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre**

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants :

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;
- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;
- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

3.3 - Aspects quantitatifs

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 400 m², les espaces libres non bâtis des terrains doivent être aménagés et plantés. Les aménagements des espaces extérieurs et notamment les plantations d'arbres doivent être adaptées à la surface réduite des espaces et la plantation d'arbres à basse tige est recommandée.

Pour les terrains de surface comprise entre 400 m² et 2.000 m², 15 % au-moins de la surface totale doivent être plantés dont 65 % au minimum en pleine terre.

Pour les terrains de surface supérieure à 2.000 m² : 20 % de la superficie totale doivent être plantés dont 75 % au minimum en pleine terre.

3.4 - Plantations

3.4.1 - Règle générale

- **Dans les secteurs UP02a, UP02c, UP02e**

Les espaces plantés doivent, en outre, comporter des arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre au minimum par tranche de 100 m² d'espace planté.

En plus des espaces verts imposés ci-dessus, les aires de stationnement de plein air doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements soit 100 m² de terrain. En outre, si elles sont visibles depuis la rue, un traitement paysager devra être recherché.

Les dalles, terrasses et locaux divers plantés ne peuvent être prises en compte dans le calcul de surface des espaces verts (hors espace obligatoirement en pleine terre) que dans la mesure où elles disposent d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur en plus tous les composants techniques (couches drainantes, feutres anti-contaminants...) nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

En l'absence de réalisation d'espace de pleine terre pour des raisons techniques dûment justifiées, la surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée par des surfaces végétalisées affectées des coefficients cités au 3.2.

La conception et la mise en œuvre des aménagements d'espace vert doivent garantir une bonne tenue dans le temps des végétaux et un entretien aisé. Les aménagements des espaces extérieurs peuvent intégrer des dispositifs paysagers contribuant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

- **Dans le secteur UP02b**

Les espaces libres non bâtis couvrent au minimum 20% de la surface totale du terrain ; ils bénéficient d'aménagements paysagers mettant en valeur les spécificités du site et en particulier les abords du plan d'eau. Ces aménagements sont constitués, entre autres, d'espaces réservés à la circulation des piétons et d'espaces plantés. Les espaces libres et plantés ainsi que définis comporteront des arbres de hautes tiges, plantés en pleine terre, à raison d'un arbre au minimum par tranche de 100 m² de la totalité des espaces libres et plantés terrain diminuée de la surface du plan d'eau inclus dans son emprise.

- **Dans l'ensemble de la zone UP02**

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

3.4.2 - Dispositions particulières concernant le traitement des reculs et des marges de reculement et des espaces libres en bordure de l'alignement ou à défaut en limite de voie existante ou projetée

Les espaces libres déterminés par l'implantation en recul des constructions par rapport à l'alignement ou à défaut en limite de voie existante ou projetée, doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné sur l'ensemble de leur surface.

Le traitement des reculs peut intégrer des dispositifs paysagers contribuant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

Toute création d'aire de stationnement est interdite dans les reculs et les marges de reculement.

La plantation et l'entretien de haies vives en bordure de l'alignement ou à défaut en limite de voie doivent respecter la mise en valeur réciproque des aménagements des espaces publics et des plantations des terrains privés. A titre d'exemple les haies denses et opaques, type thuyas, ne sont pas autorisées.

Leur aménagement doit satisfaire à l'une des deux conditions suivantes :

- être réalisé en pleine terre, ou exceptionnellement,
- comporter une épaisseur de terre végétale supérieure à 2,00 m en plus de tous les composants techniques nécessaires.

L'aménagement de rampe de parking et la création de place de stationnement n'y est pas autorisé.

La surface plantée doit être continue et maintenue perméable sur 80 % de la surface du recul.

Les aménagements doivent permettre le développement d'arbres à basse et haute tige, en forme libre, dans des conditions garantissant l'épanouissement des sujets.

Les espaces plantés doivent comporter au-moins deux arbres de hautes tiges par tranche de 150 m² d'espace planté, dont la hauteur à la plantation ne sera pas inférieure à 2 m.

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à bannir (voir la liste des espèces préconisées en Ile-de-France établie par l'Agence Régionale de la Biodiversité, document n°5-3 du PLUi, partie 2).

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Règle générale

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect ou la coloration ou le rythme de leurs façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.2 - Aspect extérieur des constructions

Une attention toute particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement bâti existant.

Les matériaux de façade devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert tels que parpaings, agglomérés de mâchefer, etc....est interdit. L'enduit sera de préférence de finition lisse. Les rideaux métalliques des commerces seront de préférence ajourés.

À l'occasion des projets de réhabilitation, de reconversion ou de ravalement des bâtiments présentant un intérêt architectural, il pourra être demandé de prendre en compte et de préserver tout élément participant à l'identité architecturale de ces constructions (baies, travées, charpentes, verrières...).

Toutes les façades ou parties de façades donnant sur les reculs sont à traiter en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique. Les murs pignon, mitoyens ou non laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Dans le cas où la construction projetée présente un linéaire de façade supérieur à 35 mètres, le traitement architectural de la façade devra proposer un rythme approprié de séquences.

4.3 - Ouvrages en saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises etc.) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voiries en vigueur à l'exception des rideaux métalliques des commerces qui doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les ouvrages édifiés en surplomb des reculs obligatoires, ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 0,40 mètre.

Dans le secteur **UP02e**, les saillies sont autorisées pour des motifs de composition architecturale.

4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes

4.4.1 - Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou sérigraphié.

4.4.2 - Les trémies de parking

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétisme, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

4.4.3 - Les gardes corps de sécurité

Le gardes corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

4.4.4 - Les éléments techniques

Les éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles

Elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Toute implantation d'équipements de radiotéléphonie doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

4.5 - **Traitement des toitures et des superstructures**

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures (qui participent, au même titre que les façades, à la qualité esthétique des constructions).

Les ouvrages techniques en superstructure seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble, ou bien ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. Ils seront traités avec la même qualité de traitement que les façades.

Les antennes et installations de communications implantées en toiture devront être situées en recul de telle façon à avoir un impact visuel minimal depuis l'espace public. Toute implantation d'équipements radiotéléphoniques doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

4.6 - Délimitation entre espace public et espace privé

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

4.7 - Clôtures

4.7.1 - Clôtures sur emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique

Les clôtures bordant les emprises publiques et les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être constituées d'un dispositif ajouré de toute hauteur, d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou en alternance de partie pleine et ajourée.

Pour la constitution de la partie supérieure de la clôture, l'emploi de matériau tel que fil de fer barbelé, tôle, grillage souple est interdit. Les dispositifs mis en œuvre doivent participer à la mise en valeur des espaces non bâtis depuis le domaine public (particulièrement des aménagements paysagers des reculs, conformément aux dispositions du chapitre 3 ci-dessus).

Quel que soit le dispositif retenu, en cas de déclivité de la rue, la clôture devra rester linéaire et ne pas comporter de redents.

- **Les clôtures ajourées toute hauteur**

Elles peuvent être constituées d'un barreaudage droit ou incliné toute hauteur ou de tout autre dispositif ajouré (découpe au laser...).

- **Les clôtures composées d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré**

La partie pleine basse sera comprise entre 0.45 m et 1 mètre et sera surmontée de tout dispositif ajouré. Quels que soient les dispositifs ajourés retenus pour la partie haute de la clôture.

- **Les clôtures mixtes**

On entend par clôture mixte, les clôtures avec une alternance de dispositif ajouré toute hauteur et de parties pleines.

Dans ce cas, les parties pleines ne pourront excéder 30 % du linéaire.

4.7.2 - Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limite séparative sont constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 3 mètres.

Dans les espaces libres en recul par rapport à l'alignement la clôture en limite séparative doit être identique à celle située sur l'alignement.

4.7.3 - Règles alternatives

Les règles concernant les clôtures peuvent être différentes pour les équipements collectifs de la zone, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte et accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et à limiter les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants:

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

5.1.2 - Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 14,00 mètres les secteurs UP02a et UP02b et 8 mètres dans le secteur **UP02c**.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation générale des véhicules se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

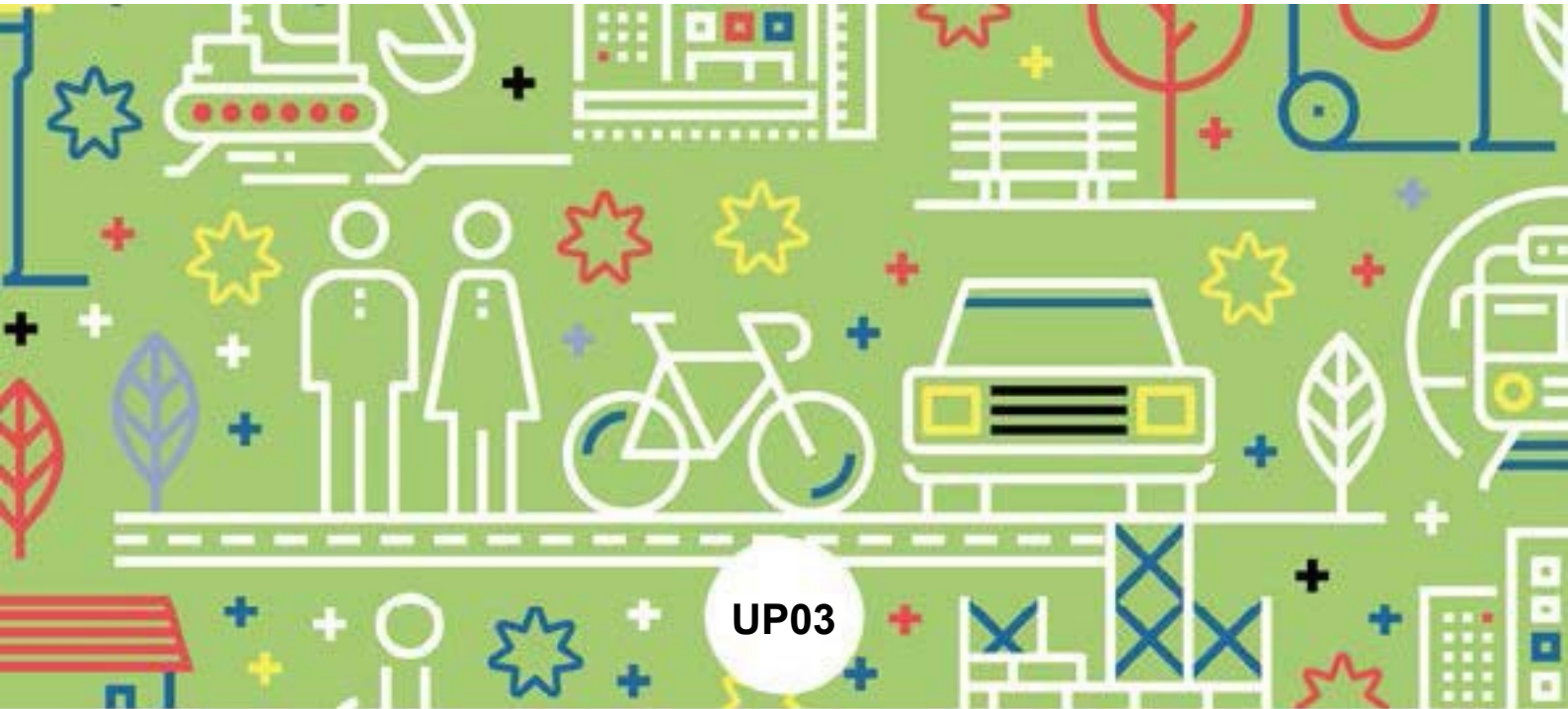
Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (partie 1 du règlement, chapitre 6).

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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



UP03

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP03 – AUBERVILLIERS, SECTEUR DES IMPASSES

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



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	44
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	44
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	44
1.3 - Conditions relatives au confort de l'habitation	44
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	45
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	45
2.1.1 - Champ d'application et définitions	45
2.1.2 - Règle générale	45
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	45
2.2.1 - Définitions	45
2.2.2 - Règle générale	46
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	46
2.3.1 - Définitions	46
2.3.2 - Règle générale	47
2.4 - Emprise au sol des constructions	47
2.4.1 - Définitions	47
2.4.2 - Règle générale	47
2.4.3 - Règles alternatives	49
2.5 - Hauteur des constructions	49
2.5.1 - Définitions	49
2.5.2 - Règle générale	49
2.5.3 - Règles alternatives	51
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	52
3.1 - Principes généraux	52
3.2 - Définitions	52
3.3 - Aspects quantitatifs	53
3.4 - Plantations	53
3.4.1 - Arbres existants	53
3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations	54

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	55
4.1 - Règle générale	55
4.2 - Aménagement des constructions existantes	55
4.2.1 - Principes généraux	55
4.2.2 - Matériaux et aspects des façades	55
4.2.3 - Ravalement.....	56
4.3 - Constructions nouvelles	56
4.3.1 - Toitures	56
4.3.2 - Matériaux	56
4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes	56
4.4.1 - Matériaux et aspects des façades	56
4.4.2 - Les trémies de parking.....	57
4.4.3 - Les gardes corps de sécurité.....	57
4.4.4 - Les éléments techniques	57
4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles	57
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	58
5.1 - Déplacements.....	58
5.1.1 - Desserte et accès	58
5.1.2 - Voirie	58
5.2 - Stationnement.....	58
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	59
6.1 - Desserte par les réseaux.....	59
6.2 - Assainissement.....	59
6.3 - Collecte des déchets	59

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP03 concerne le secteur dit « des Impasses » faisant l'objet d'une opération d'aménagement dans le cadre du projet ANRU.

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

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

- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- la construction et l'installation destinées exclusivement au stationnement des véhicules réalisées en superstructure, à l'exception des parcs publics de stationnement et des parkings collectifs de type «silo».
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

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

- Les constructions exposées aux nuisances sonores des infrastructures terrestres citées à l'article 0.2.4 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement du PLUi) ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié, doit se faire dans le respect du présent règlement.

1.3 - Conditions relatives au confort de l'habitation

- L'épaisseur des nouvelles constructions ou parties de construction édifiées le long des voies, à destination d'habitation, doit être au plus égale à 13,50 mètres, comptés au nu des façades, que les constructions soient implantées perpendiculairement ou parallèlement à l'alignement. Cette disposition n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - lorsque le terrain d'assiette du projet est situé entre deux espaces publics parallèles et que l'implantation des constructions préserve des vues entre les deux espaces publics ;
 - pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies pour permettre une composition architecturale harmonieuse ;
 - dans le cas où les limites latérales du terrain d'assiette du projet ne sont pas perpendiculaires à l'alignement et que la forme de la construction résulte d'une adaptation à cette morphologie foncière.
- Pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application des textes en vigueur. Dès lors que la construction respecte ces critères de performances énergétiques, l'épaisseur du bâtiment est portée à 16 mètres.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Champ d'application et définitions

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.

Elles sont également applicables aux venelles existantes ou à créer.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la partie 1 du règlement) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la partie 1 du règlement.

2.1.2 - Règle générale

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises ou en recul de ce dernier.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

L'implantation des constructions en bordure de voie et d'emprises, qu'elle soit à l'alignement ou en recul, peut être en ordre continu ou discontinu.

Une implantation en discontinuité est imposée lorsque figurent au plan de zonage une percée visuelle à créer. Dans ce cas, un espace libre de l'ordre de 6 mètres de largeur doit être préservé entre l'implantation des constructions. Le nombre minimum de percées visuelles à créer ou à préserver, indiqué au plan de zonage doit être respecté, leur localisation n'est qu'indicative.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Définitions

- **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

- **Baies**

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2.2.2 - Règle générale

- **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières.

En cas de retrait :

- le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres, pour les constructions ou parties de construction comportant des baies,
- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres, pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies,

- **Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**

Les constructions ou parties de construction sont implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.

En cas de retrait, celui-ci ne peut pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$) avec un minimum de 6 mètres.

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

2.3.1 - Définitions

- **Baie (voir la définition au paragraphe 2.2.1)**

- **Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriel.

2.3.2 - Règle générale

Dans le cas où figurent au plan de zonage des percées visuelles à créer, l'implantation des constructions en vis à vis doit respecter une distance minimale de 6 mètres.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Définitions

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.

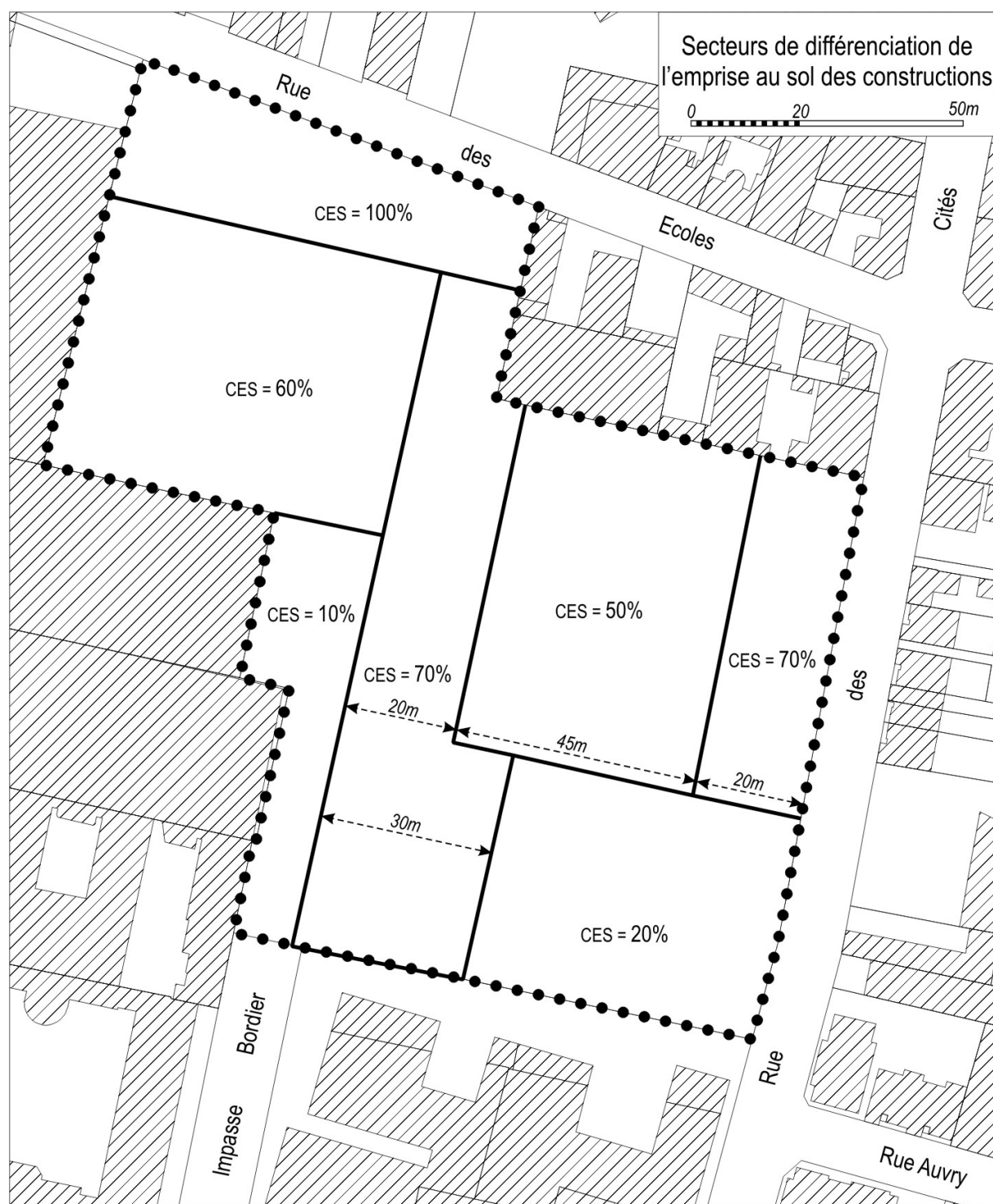
- **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette d'origine du projet, y compris les voies.

2.4.2 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est variable selon les secteurs à l'intérieur de la zone UP03.

Le schéma ci-dessous délimite des secteurs pour chacun desquels un coefficient d'occupation est fixé.



2.4.3 - Règles alternatives

Les constructions existantes au 21 octobre 2010 et ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe 2.4.2 ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation et d'une augmentation de leur emprise au sol limitée à 10%.

Pour les constructions existantes, la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets est exclue du calcul du coefficient d'emprise au sol.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Définitions

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

- **Niveau**

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

- **Comble**

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

- **Niveau en attique**

Niveau supérieur d'une construction partiel, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade.

2.5.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est définie par un nombre de niveaux.

La hauteur des constructions est variable selon les secteurs à l'intérieur de la zone UP03.

Le schéma ci-dessous délimite des secteurs pour chacun desquels est fixée une hauteur maximale des constructions, exprimée en nombre de niveaux.

Toute construction peut comporter un niveau de comble.



APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE LE 25 FEVRIER 2020

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

2.5.3 - Règles alternatives

Un nombre de niveaux plus important que celui résultant de l'application du paragraphe 2.5.2 ci-dessus est admis dans le cas où la construction est limitrophe d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie au paragraphe 2.5.2.

Une hauteur différente de celles fixées au paragraphe 2.5.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 2.5.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées à ce paragraphe, tels que les pylônes, les antennes.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

Afin de mettre en valeur le paysage urbain d'Aubervilliers, d'améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes urbains, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des « Espaces Libres de Constructions » (ELC).

Les actions primordiales consistent en ce domaine à revitaliser les sols par des actions de désimperméabilisation et par une renaturation privilégiant le développement de masses arborées.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à la section 6.2, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3.2 - Définitions

- **Les espaces libres de construction (ELC)**

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte des dispositions de la section 2.4.

- **La surface végétalisée**

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

- **La surface de pleine terre**

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

- **Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre**

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants :

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;
- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;
- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

3.3 - Aspects quantitatifs

50% minimum de la superficie des espaces devant rester libres de construction en application des dispositions du paragraphe 2.4.2 doivent être aménagés en surface végétalisée.

La moitié de la surface végétalisée doit correspondre à une surface de pleine terre. Cette surface de pleine terre peut être compensée en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus).

L'obligation de réaliser des surfaces végétalisées en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique justifiée par la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure ou de la réalisation d'un terrain de sports.

Dans le cas d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain avec la réalisation de surface végétalisée, le projet de construction doit cependant comprendre des espaces, des toitures ou murs végétalisés d'une surface au moins égale à 15% de la superficie du terrain en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus). Cette surface égale à 15% de la superficie du terrain peut également être affectée, en tout ou partie, à l'implantation de dispositifs de production autonome d'énergie. Les dispositions du paragraphe ci-dessus sont également applicables pour les terrains dont l'emprise au sol des constructions est de 100%.

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à bannir (voir la liste des espèces préconisées en Ile-de-France établie par l'Agence Régionale de la Biodiversité, annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

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

3.4 - Plantations

3.4.1 - Arbres existants

Les arbres existants situés en cœur d'îlot doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions visées ci-dessous.

Les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre d'un projet ayant un caractère d'utilité publique.

3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement

- Arbres à grand développement : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 6,00 à 8,00 mètres en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50m², dont 15m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter variant selon les espèces. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 4,00 à 5,00 mètres en tous sens entre les arbres, 5,00 à 7,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8,00 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 20 centimètres.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale, non compris la couche drainante, doit atteindre au minimum :

- 2,00 mètres pour les arbres à grand développement,
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.
- 0,80 mètre pour les arbres à petit développement
- 0.50 mètre pour la végétation arbustive et les aires engazonnées.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Règle générale

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques d'une emprise au moins égale à 8 mètres comportant des locaux à destination de commerce en rez-de-chaussée et/ou de logements en rez-de-chaussée d'une surface habitable inférieure ou égale à 30m², le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs...)

Les halls traversants seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres d'artistes ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

4.2 - Aménagement des constructions existantes

4.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

4.2.2 - Matériaux et aspects des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

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

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte. En outre, les façades doivent recevoir un traitement qui vise à réduire leur impact visuel.

4.2.3 - Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Le ravalement des murs doit être traité avec le même soin que les façades principales de la construction.

4.3 - **Constructions nouvelles**

4.3.1 - Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, dans le choix des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier les parties verticales et les parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

4.3.2 - Matériaux

Les murs-pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

4.4 - **Aménagement des constructions nouvelles et existantes**

4.4.1 - Matériaux et aspects des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou sérigraphié.

4.4.2 - Les trémies de parking

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétisme, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implantée au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

4.4.3 - Les gardes corps de sécurité

Le gardes corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

4.4.4 - Les éléments techniques

Les éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles

Elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Toute implantation d'équipements de radiotéléphonie doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte et accès

- **Accès des piétons**

Les constructions neuves d'une hauteur supérieure à R+1+C doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux logements et aux halls des bâtiments depuis la voie publique, soit directement pour les constructions implantées le long des voies, soit par l'intermédiaire d'une cour, d'un porche, ou de tout autre dispositif permettant de signifier sans ambiguïté l'accès au bâtiment depuis la voie publique ou privée.

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers les objectifs visés ci-dessus.

- **Accès des véhicules**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

5.1.2 - Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 8,00 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation générale des véhicules se terminant en impasse est interdite. Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble réalisée en plusieurs phases, une voirie en impasse est autorisée dès lors que son tracé se poursuit dans les phases ultérieures de l'opération.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux venelles existantes ou à créer, à dominante piétonne, qui ont une vocation de desserte locale ou interne à une opération d'ensemble.

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

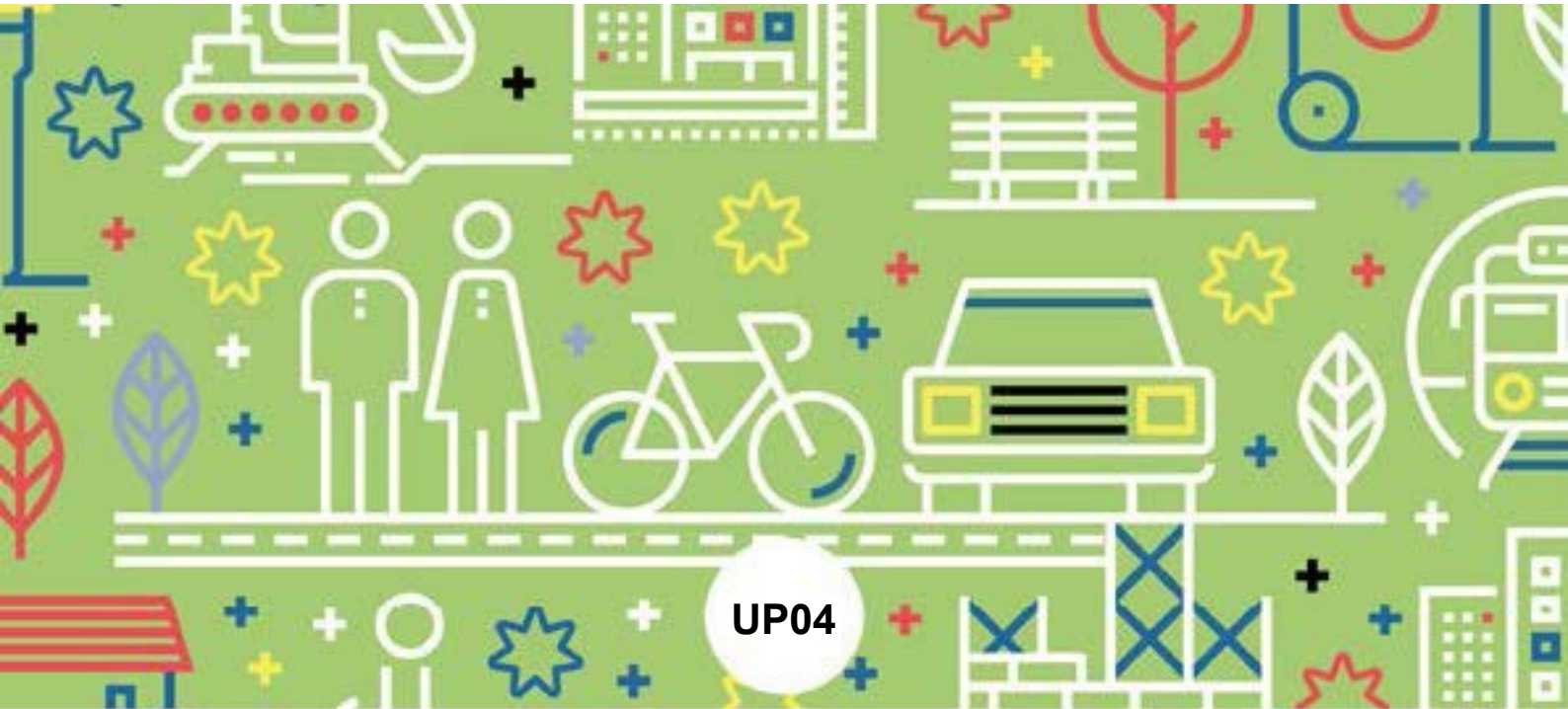
Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (partie 1 du règlement, chapitre 6).

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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



UP04

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP04 – AUBERVILLIERS, SECTEUR DU FORT

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'État 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



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	64
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	64
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	64
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	64
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	64
2.1.1 - Champ d'application et définitions	64
2.1.2 - Règle applicable.....	65
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	65
2.2.1 - Définitions	65
2.2.2 - Règle générale	66
2.2.3 - Règles alternatives.....	66
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	66
2.3.1 - Définitions	66
2.3.2 - Règle générale	66
2.3.3 - Règles alternatives.....	66
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	67
2.4.1 - Définitions	67
2.4.2 - Règle générale	67
2.4.3 - Règles alternatives.....	67
2.5 - Hauteur des constructions	67
2.5.1 - Définition	67
2.5.2 - Dans le secteur UP04a	68
2.5.3 - Dans le secteur UP04b	68
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	69
3.1 - Principes généraux.....	69
3.2 - Définitions	69
3.3 - Aspects quantitatifs.....	70
3.4 - Plantations	70
3.4.1 - Arbres existants	70
3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations	71

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	72
4.1 - Règle générale	72
4.2 - Aménagement des constructions existantes	72
4.2.1 - Principes généraux	72
4.2.2 - Matériaux et aspects des façades	72
4.2.3 - Ravalement.....	72
4.3 - Constructions nouvelles	73
4.3.1 - Règle générale	73
4.3.2 - Toitures	73
4.3.3 - Matériaux	74
4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes	74
4.4.1 - Matériaux et aspects des façades	74
4.4.2 - Les trémies de parking.....	74
4.4.3 - Les gardes corps de sécurité	74
4.4.4 - Les éléments techniques	74
4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles	75
4.5 - Délimitation entre espace public et espace privé	75
4.6 - Saillies sur voies.....	75
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	76
5.1 - Déplacements.....	76
5.1.1 - Desserte et accès	76
5.1.2 - Voirie	76
5.2 - Stationnement.....	77
5.2.1 - Stationnement des véhicules à moteur.....	77
5.2.2 - Stationnement des deux roues	80
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	81
6.1 - Alimentation en eau potable	81
6.2 - Assainissement.....	81
6.2.1 - Eaux usées	81
6.2.2 - Eaux pluviales	82
6.3 - Réseaux divers : électricité, téléphone, télédistribution	83
6.4 - Stockage et collecte des déchets urbains.....	83
6.5 - Énergie.....	83

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP04 concerne le secteur du Fort situé au nord-est de la commune d'Aubervilliers, à l'est de la RN2.

La conception particulière du parti d'urbanisme retenu pour le renouvellement progressif de ce site, avec une composition urbaine s'ordonnant en tenant compte des composantes du Fort, nécessite une règle particulière.

La zone UP04 comporte deux secteurs :

- UP04a, correspondant au secteur Jean Jaurès, à vocation d'habitat et équipements ;
- UP04b, correspondant au secteur Zingaro, à vocation d'équipement culturel et artistique.

Cette zone est également concernée par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

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

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

- les constructions nouvelles à destination d'industrie et, dans le secteur UP04b, les constructions nouvelles à destination d'habitat (sauf celles liées à l'activité artistique et culturelle du secteur) ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à des aménagements ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

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

- Les constructions exposées aux nuisances sonores des infrastructures terrestres citées à l'article 0.2.4 des dispositions générales du règlement du PLUi (Partie 1 du règlement, document n°4-1-1)

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Champ d'application et définitions

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la partie 1 du règlement) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la partie 1 du règlement.

2.1.2 - Règle applicable

Dans les secteurs UP04a et UP04b, les dispositions suivantes s'appliquent :

- **Le long de l'Avenue Jean Jaurès et à l'angle du Cours du Fort :**

La partie des constructions sur une hauteur maximale de 8 mètres à compter du niveau du sol aménagé, peut être implantée à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement

La partie des constructions située au-dessus de ce niveau peut présenter des décrochés/saillies ou reculs de maximum 7 mètres par rapport à l'alignement.

- **Dans les autres cas :**

Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant, peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier, avec un recul minimum de 2 mètres.

L'implantation à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de la construction dans la limite d'une profondeur de 2 mètres.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Définitions

- **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

- **Baies**

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2.2.2 - Règle générale

- **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières.

En cas de retrait ce dernier est au moins égal à 2 mètres.

2.2.3 - Règles alternatives

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

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

2.3.1 - Définitions

- **Baie**

Voir la définition au paragraphe 2.2.1.

- **Distance entre deux constructions :**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriel.

2.3.2 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un service public ou un équipement collectif.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale entre deux constructions au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la moins élevée, avec un minimum de 6 mètres.

2.3.3 - Règles alternatives

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 2.3.2 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Définitions

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.

- **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette d'origine du projet, y compris les voies.

2.4.2 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% dans les îlots (*) situés le long et aux angles de l'Avenue Jean Jaurès et du Cours du Fort, sous réserve, sauf pour les équipements publics :

- de végétaliser les dalles formant toiture de la partie des constructions édifiée sur une hauteur maximale de 8 mètres à compter du niveau du terrain aménagé avec une épaisseur minimale de terre végétale de 80 cm et sur 70 % minimum de leur surface,
- et de végétaliser les surfaces des toitures des autres bâtiments situés dans le même îlot à hauteur de 40% minimum de leur surface et avec une hauteur de terre minimale de 20 cm ;

(*) L'îlot est un espace constructible constitué d'un ou plusieurs terrains délimités en totalité par des voies ou venelles privées ou publiques.

2.4.3 - Règles alternatives

Pour les constructions existantes au 21 octobre 2010, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe 2.4.2 ci-dessus, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation et d'une augmentation de leur emprise au sol limitée à 10%.

Pour les constructions existantes, la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets est exclue du calcul du coefficient d'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les équipements scolaires et les équipements sportifs.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Définition

La définition de la hauteur est la mesure prise à partir du niveau du terrain aménagé le plus bas situé au droit du bâtiment jusqu'au point le plus haut à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment, toutes superstructures techniques (antennes, locaux techniques, ...) exclues.

2.5.2 - Dans le secteur UP04a

Pour les constructions dans les îlots (*) situés le long et aux angles de l'Avenue Jean Jaurès et du Cours du Fort, la hauteur maximale est de 35 mètres.

Pour les constructions situées aux angles des îlots la hauteur maximale est de 28,50 mètres.

Pour les autres constructions la hauteur maximale est de 25 mètres.

(*) L'îlot est un espace constructible constitué d'un ou plusieurs terrains délimités en totalité par des voies ou venelles privées ou publiques.

2.5.3 - Dans le secteur UP04b

La hauteur maximale des constructions est de 21 mètres.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

Afin de mettre en valeur le paysage urbain d'Aubervilliers, d'améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes urbains, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des « Espaces Libres de Constructions » (ELC).

Les actions primordiales consistent en ce domaine à revitaliser les sols par des actions de désimperméabilisation et par une renaturation privilégiant le développement de masses arborées.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à la section 6.2, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements scolaires et aux équipements sportifs.

3.2 - Définitions

- **Les espaces libres de construction (ELC)**

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte des dispositions de la section 2.4.

- **La surface végétalisée**

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

- **La surface de pleine terre**

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

- **Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre**

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants :

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;

- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;
- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

3.3 - Aspects quantitatifs

Les règles suivantes s'appliquent :

- 35% minimum de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en surface végétalisée. La moitié de la surface végétalisée devant être traitée en espace de pleine terre,
- spécifiquement pour les îlots situés le long et aux angles de l'Avenue Jean Jaurès et du Cours du Fort et pour les équipements publics, la dérogation au 40% d'espaces libres à conserver (cf. paragraphe 2.4.2), et aux 17,5% de l'unité foncière en pleine terre, est possible sous condition :
- de végétaliser les dalles formant toiture de la partie de constructions édifiées sur une hauteur maximale de 8m à compter du niveau du terrain aménagé avec une épaisseur minimale de terre végétale de 80 cm et sur 70% minimum de leur surface ;
- de végétaliser les surfaces des toitures des autres bâtiments situés dans le même îlot à hauteur de 40% minimum de leur surface et avec une hauteur de terre végétale minimale de 20 cm.

Au moins la moitié de la surface végétalisée doit correspondre à une surface de pleine terre. Cette surface de pleine terre peut être convertie en surface végétalisée pondérée en application des coefficients de pondération (cf. définition ci-dessus).

L'obligation de réaliser des surfaces végétalisées en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique justifiée par la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure.

Dans le cas d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain avec la réalisation de surface végétalisée, le projet de construction doit cependant comprendre des espaces, des toitures ou murs végétalisés d'une surface au moins égale à 15% de la superficie du terrain en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus).

Cette surface égale à 15% de la superficie du terrain peut également être affectée, en tout ou partie, à l'implantation de dispositifs de production autonome d'énergie.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus sont également applicables pour les terrains dont l'emprise au sol des constructions est de 100%.

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

3.4 - Plantations

3.4.1 - Arbres existants

Les arbres existants situés en cœur d'îlot doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions visées ci-dessous.

Les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre d'un projet ayant un caractère d'utilité publique.

3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement

- Arbres à grand développement : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 6,00 à 8,00 mètres en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50m², dont 15m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter variant selon les espèces. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 4,00 à 5,00 mètres en tous sens entre les arbres, 5,00 à 7,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8,00 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 20 centimètres.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale, non compris la couche drainante, doit atteindre au minimum :

- 2,00 mètres pour les arbres à grand développement,
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.
- 0,80 mètre pour les arbres à petit développement
- 0.60 mètre pour la végétation arbustive et les aires engazonnées.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à bannir (voir la liste des espèces préconisées en Ile-de-France établie par l'Agence Régionale de la Biodiversité, annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Règle générale

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

4.2 - Aménagement des constructions existantes

4.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

4.2.2 - Matériaux et aspects des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

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

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte. En outre, les s doivent recevoir un traitement qui vise à réduire leur impact visuel.

4.2.3 - Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Le ravalement des murs doit être traité avec le même soin que les façades principales de la construction.

4.3 - Constructions nouvelles

4.3.1 - Règle générale

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Les halls traversants seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres d'artistes ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière de la construction.

4.3.2 - Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, dans le choix des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

4.3.3 - Matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, ...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Les murs-pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes

4.4.1 - Matériaux et aspects des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

4.4.2 - Les trémies de parking

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétisme, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

4.4.3 - Les gardes corps de sécurité

Le gardes corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

4.4.4 - Les éléments techniques

Les éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade et, de plus, dans les secteurs UP04a et UP04b, ne pas être apparent en toiture.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles

Elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Toute implantation d'équipements de radiotéléphonie doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

4.5 - **Délimitation entre espace public et espace privé**

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.

Dès lors que les constructions sont implantées en ordre discontinu (cf. section 2.2) pour permettre des percées visuelles vers les cœurs d'îlot ou d'autres espaces publics, les clôtures doivent être ajourées.

4.6 - **Saillies sur voies**

Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.

La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser. Ces éléments doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte et accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et à limiter les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

- **Accès des piétons**

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite.

À l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers les objectifs visés ci-dessus.

- **Accès des véhicules**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

5.1.2 - Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 8,00 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m de chaussée (hors trottoir).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux venelles existantes ou à créer, à dominante piétonne, qui ont une vocation de desserte locale ou interne à une opération d'ensemble.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Stationnement des véhicules à moteur

Les locaux destinés au stationnement doivent être aménagés en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, soit dans des locaux collectifs destinés à cet usage.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement des commerces et locaux d'activités sous la forme d'un parc de stationnement commun, sous réserve que le parc de stationnement se situe dans un rayon de 500 mètres des constructions bénéficiant de la mutualisation.

Lorsque la construction bénéficiaire présente une mixité de destinations (habitation, bureau, hôtel, commerces, activités de services ...), la faculté de mutualisation du stationnement est ouverte pour les besoins des locaux destinés au commerce, aux locaux d'activités et aux équipements publics.

Les places de stationnement commandées constituent une seule place de stationnement.

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Ils doivent être réalisés en sous-sol des constructions ou dans des constructions destinées à cet usage (parking silo).

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées en aérien ou au rez-de-chaussée des constructions dans les cas suivants :

- pour les constructions d'habitation individuelle ;
- pour les aires de livraison ;
- pour accompagner les logements destinés à des personnes à mobilité réduite.

En ce qui concerne les destinations ne faisant pas l'objet de normes, les obligations en matière de places et leur localisation doivent être examinées au regard des capacités de déplacement offertes par les différents réseaux de transports en commun ou collectif et caractéristiques de la voirie environnante.

- **Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles**

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après, établies en fonction des destinations des constructions.

Toutefois, pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation aucune place de stationnement n'est requise dès lors que le terrain d'assiette de la construction se situe au moins partiellement dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro, d'un arrêt de tramway ou d'une gare RER.

Habitation	1 place par logement 0,8 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat Toutefois dans le secteur UP04a : 0,5 place par logement
Foyers - résidences	1 place pour 20 chambres ; toutefois dans le secteur UP04a : non réglementé
Commerce – artisanat - industrie	Surface de plancher inférieure ou égale à 120 m ² : Aucune place n'est exigée Surface de plancher supérieure à 120 m ² Au-delà d'une surface de plancher de 120 m ² , 1 place par tranche entamée de 120 m ² de surface de plancher En outre, pour les constructions à destination d'activité liée à l'automobile (garage, concessionnaires), 10 places de stationnement minimum sont requises quelle que

	soit la superficie destinée à cette activité.
Bureaux	<u>Maximum</u> 1 place de stationnement pour 135 m ² de surface de plancher.
Hôtel	1 place pour 20 chambres
Service public et service d'intérêt collectif - Équipements collectifs	Le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de desserte par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

- **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle applicable aux constructions nouvelles ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

- Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui applicable aux constructions nouvelles ci-dessus.

- Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux constructions nouvelles sont applicables, pour les logements supplémentaires.

- **Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

- **Normes minimales de stationnement des véhicules de livraison des constructions en fonction de la destination**

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.

Toutefois, cette obligation n'est pas requise pour les projets réalisés sur des terrains concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

Bureaux	Surface de plancher inférieure à 2.000 m ² : Pas d'obligation <u>Surface de plancher supérieure à 2.000 m²</u> : Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Commerce – Artisanat	<u>Surface de plancher inférieure à 1.000 m²</u> : Pas d'obligation <u>Surface de plancher supérieure à 1.000 m²</u> : Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Industrie	Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Hôtel	Hôtel d'une capacité ≥ 80 chambres Doit être réalisée une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire doit pouvoir être utilisée comme aire de livraison
Equipement d'intérêt collectif et service public	Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements scolaires et les équipements sportifs.

5.2.2 - Stationnement des deux roues

- **Principes généraux**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. Ce local doit être clos et couvert et, s'il n'est pas dans le volume des constructions, doit être, de préférence, attenant aux constructions.

Dans le secteur **UP04b**, les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent pas être installés sous un porche.

Les places de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés doivent avoir une superficie minimale de 2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile et sécurisé.

- **Règle applicable**

- une place de stationnement pour les véhicules de deux roues motorisés par tranche de 200 m² de surface de plancher créée ;
- un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher créée, pour le stationnement des deux roues non motorisées (vélos,...).
- Si un système existant est prévu pour permettre le stationnement des deux roues non motorisés sur deux niveaux de râtelier dans un même local, la surface du ou des locaux est réduite à 1 % de la surface de plancher créée. Dans ce cas, la hauteur sous poutre du local doit être adaptée à la hauteur nécessaire pour la mise en place de deux niveaux de râtelier.
- Pour les constructions nouvelles à destination de service public et service d'intérêt collectif et pour les équipements collectifs, le nombre de place de stationnement pour les deux roues motorisés ainsi que la superficie du ou des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et des possibilités de desserte par les transports en commun. Ils devront correspondre aux besoins de l'établissement.

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

Le branchement sur le réseau d'eau potable peut être interdit pour toute source d'alimentation rendue nécessaire pour le nettoyage de la voirie (trottoirs et tout espace surfaces perméables) ainsi que pour l'arrosage de toutes plantations, qu'elles soient situées dans des espaces privatifs ou des espaces collectifs ou publics.

6.2 - Assainissement

Tout projet est, notamment, soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et aux dispositions des articles L1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'usager devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. Les regards situés en contrebas de la voirie publique et qui n'auraient pas pu être évités, sont rendus étanches.

Le niveau de la nappe phréatique est susceptible de s'élever, particulièrement en saison pluvieuse. Tout projet doit se prémunir des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

6.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.

Les normes de rejet en vigueur doivent être satisfaites, si besoin est, en procédant par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux industrielles transportées par les réseaux publics de collecte d'eaux usées doivent être prétraitées et conformes aux normes de rejets. Les eaux usées rejetées dans le réseau public de collecte doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels est soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, au traitement préalable par dépollution et détoxicité de ces liquides.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

6.2.2 - Eaux pluviales

- **Dispositions générales**

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain, de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées..., doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux (décantation, dépollution, respect du débit de fuite...)

Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé par la réglementation en vigueur sur la commune.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées et adaptées au regard de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non imperméabilisation des surfaces non bâties doit être privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement doivent être quantifiées afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics. Une étude géotechnique avec essai de perméabilité et une recherche de matériaux gypseux est effectuée afin d'évaluer les potentiels d'infiltration du terrain d'assiette du projet.

Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries stationnements et autre revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur comme noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

- **Dispositions particulières**

Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs privés affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débourbeur-séparateur particulière, déshuilage...

Les eaux de pluie peuvent faire l'objet d'un stockage en bache destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols, conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, ces eaux doivent être conduites dans un réseau de distribution distinct du réseau eau.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

- **Eaux d'exhaure / eaux souterraines**

Le rejet dans le réseau d'assainissement collectif des eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation.

6.3 - Réseaux divers : électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, fibre optique...).

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

6.4 - Stockage et collecte des déchets urbains

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être créé.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux opérations d'ensemble dans le secteur UP04a, dans le cas où des Points d'Apports Volontaires (PAV) sont mis en œuvre. En cas d'absence de PAV, des locaux spécifiques devront être prévus à cet effet dans les immeubles.

6.5 - Énergie

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée dans tout projet, comme le recours à la géothermie et à l'utilisation de l'énergie solaire ou photovoltaïque.



UP05

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP05 – AUBERVILLIERS, SECTEUR PORT-CHEMIN VERT

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



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	88
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	88
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	88
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	89
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	89
2.1.1 - Champ d'application et définitions	89
2.1.2 - Règle générale	89
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	89
2.2.1 - Définitions	89
2.2.2 - Règle générale	90
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	90
2.3.1 - Définitions	90
2.3.2 - Règle générale	90
2.3.3 - Règles alternatives.....	90
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	91
2.4.1 - Définitions	91
2.4.2 - Règle générale	91
2.5 - Hauteur des constructions	91
2.5.1 - Définition	91
2.5.2 - Règle générale	92
2.5.3 - Règles alternatives.....	92
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	94
3.1 - Principes généraux.....	94
3.2 - Définitions	94
3.3 - Aspects quantitatifs.....	94
3.4 - Rapport au parc	95
3.5 - Règles alternatives concernant le traitement des reculs et des marges de reculement et des espaces libres en bordure d'alignement ou à défaut en limite de voie existante ou projetée.....	95

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	97
4.1 - Règle générale	97
4.2 - Aspect extérieur des constructions	97
4.3 - Ouvrages en saillie	97
4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes	97
4.4.1 - Matériaux et aspects des façades	97
4.4.2 - Les trémies de parking.....	98
4.4.3 - Les gardes corps de sécurité	98
4.4.4 - Les éléments techniques	98
4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles	98
4.5 - Traitement des toitures et des superstructures.....	98
4.6 - Délimitation entre espace public et espace privé	99
4.7 - Clôture	99
4.7.1 - Clôtures sur emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique	99
4.7.2 - Clôtures en limites séparatives	99
4.7.3 - Règles relatives.....	99
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	100
5.1 - Déplacements.....	100
5.1.1 - Desserte et accès	100
5.1.2 - Voirie	100
5.2 - Stationnement.....	100
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	101
6.1 - Desserte par les réseaux.....	101
6.2 - Assainissement.....	101
6.3 - Collecte des déchets	101
6.4 - Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (partie 1 du règlement, chapitre 6).....	101

RAPPELS

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

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

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

CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP05 correspond au secteur de la ZAC Port Chemin Vert à Aubervilliers, dont l'emprise se situe entre l'avenue Roosevelt à l'est et le parc Eli Lotar.

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

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

- Les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- La construction et l'installation destinées exclusivement au stationnement des véhicules réalisées en superstructure, à l'exception des parcs publics de stationnement et des parkings collectifs de type « silo » ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

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

- Les constructions exposées aux nuisances sonores des infrastructures terrestres citées à l'article 0.2.4 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement) ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié, doit se faire dans le respect du présent règlement.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Champ d'application et définitions

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.

Elles sont également applicables aux venelles existantes ou à créer.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la partie 1 du règlement) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la partie 1 du règlement.

2.1.2 - Règle générale

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, sont implantées soit à l'alignement soit en recul des voies et emprises.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier est au moins égal à un mètre.

L'implantation des constructions en bordure de voie et d'emprises, qu'elle soit à l'alignement ou en recul, peut être en ordre continu ou discontinu.

Une implantation en discontinuité est imposée lorsque figure au plan de zonage une percée visuelle à créer. Dans ce cas, un espace libre 10 mètres de largeur minimum doit être préservé entre l'implantation des constructions. Le nombre minimum de percées visuelles à créer ou à préserver, indiqué au plan de zonage doit être respecté, leur localisation n'est qu'indicative.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Définitions

- **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

- **Baies**

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2.2.2 - Règle générale

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

En cas de retrait :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

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

2.3.1 - Définitions

- **Baie** (voir la définition au paragraphe 2.2.1)
- **Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriel.

2.3.2 - Règle générale

Dans le cas où figurent au plan de zonage des percées visuelles obligatoires, l'implantation des constructions en vis à vis doit respecter une distance minimale de 10 mètres.

2.3.3 - Règles alternatives

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue au paragraphe 2.3.2 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Définitions

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.

- **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette d'origine du projet, y compris les voies.

2.4.2 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder la valeur de 0,7, soit 70% de la surface totale de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Définition

- **Gabarit enveloppe**

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_p).

- **Hauteur de façade**

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

- **Oblique**

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les lucarnes, l'acrotère et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique. En revanche, les garde-corps ajourés ou translucides doivent s'inscrire dans l'oblique.

- **Hauteur plafond**

La hauteur plafond (H_p) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (H_f). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond

dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

- **Niveau**

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

- **Comble**

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

- **Niveau en attique**

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade

2.5.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade maximale (HO) en bordure de voie publique ou privée correspondant à la distance horizontale entre le bâtiment projeté et l'alignement opposé (L) affectée d'un coefficient de 3,5 ; l'alignement opposé étant compté :
 - du niveau du trottoir de la voie vis-à-vis de laquelle est implantée la construction ;
 - à défaut, à partir de la cote de la chaussée ;
 - à défaut, à partir du sol aménagé.
- Une oblique à 45° au sommet de la façade ;
- Une hauteur plafond fixée à 9 niveaux (R+8).

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond.

2.5.3 - Règles alternatives

Des dépassements de hauteur au-delà de la hauteur plafond peuvent être autorisés sans toutefois excéder :

- 1 mètre pour les toitures à faible pente.
- 3 mètres pour :
 - un volume de comble ;
 - les souches de conduits ;
 - les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseurs, à condition que ces éléments soient architecturalement intégrés dans la construction.

Des dépassements de hauteurs, limités à 3 mètres ou un niveau au-dessus de la verticale de hauteur peuvent être autorisés s'ils facilitent le raccordement à un immeuble voisin existant c'est-à-dire par adossement à un ou des pignons aveugles ou pour assurer une continuité volumétrique.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies prévoyant des hauteurs sur rue différentes, la partie de la construction donnant sur la voie ayant la hauteur la plus basse peut avoir la même hauteur que celle de la voie ayant la hauteur la plus haute sur une longueur n'excédant pas 15 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements des deux voies.

Une hauteur différente de celle résultant de l'application du paragraphe 5.2.2 peut être autorisée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et service public.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Les prescriptions concernant l'aménagement des espaces plantés en pleine terre s'appliquent sous réserve de mesures exprimées par l'Administration en ce qui concerne la dépollution des sols.

3.2 - Définitions

- **Les espaces libres de construction (ELC)**

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte des dispositions de la section 2.4.

- **La surface végétalisée**

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

- **La surface de pleine terre**

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

- **Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre**

- La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients précisés à la section 3.3 ci-dessous

3.3 - Aspects quantitatifs

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 400 m², les espaces libres non bâtis des terrains doivent être aménagés et plantés. Les aménagements des espaces extérieurs et notamment les plantations d'arbres doivent être adaptées à la surface réduite des espaces et la plantation d'arbres à basse tige est recommandée.

Pour les terrains de surface comprise entre 400 m² et 2.000 m², 15 % au-moins de la surface totale doivent être un espace végétalisé dont 60 % au minimum en pleine terre.

Pour les terrains de surface supérieure à 2.000 m² : 20 % de la superficie totale doivent être un espace végétalisé dont 75 % au minimum en pleine terre.

Les espaces plantés doivent, en outre, comporter des arbres de haute tige à raison de 1 arbre au minimum par tranche de 100 m² d'espace planté.

En plus des espaces verts imposés ci-dessus, les aires de stationnement de plein air doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements ou 100 m² de terrain. En outre, si elles sont visibles depuis la rue, un traitement paysager devra être recherché.

Les dalles, terrasses et locaux divers plantés ne peuvent être prises en compte dans le calcul de surface des espaces verts (hors espace obligatoirement en pleine terre) que dans la mesure où elles disposent d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur en plus tous les composants techniques (couches drainantes, feutres anti-contaminants...) nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

En l'absence de réalisation d'espaces de pleine terre suffisants pour des raisons techniques dûment justifiées, la surface de pleine terre devant être réalisé peut être compensée par des surfaces végétalisées affectées des coefficients suivants :

- 0,5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 2,00 m, couche drainante non comprise ;
- 0,3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1.20 m, couche drainante non comprise ;
- 0,15 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0.60m, couche drainante non comprise ;
- 0,05 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

La conception et la mise en œuvre des aménagements d'espace vert doivent garantir une bonne tenue dans le temps des végétaux et un entretien aisé. Les aménagements des espaces extérieurs peuvent intégrer des dispositifs paysagers contribuant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

3.4 - Rapport au parc

Compte tenu de la présence d'un parc en cœur de quartier, les espaces libres offrent des transparences entre les voies de desserte et le parc.

L'agencement pleins/vides des îlots prévoit un maximum de vues filantes sur le parc.

3.5 - Règles alternatives concernant le traitement des reculs et des marges de reculement et des espaces libres en bordure d'alignement ou à défaut en limite de voie existante ou projetée.

Les espaces libres déterminés par l'implantation en recul des constructions par rapport à l'alignement ou à défaut en limite de voie existante ou projetée, doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné sur l'ensemble de leur surface.

Le traitement des reculs peut intégrer des dispositifs paysagers contribuant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

Toute création d'aire de stationnement est interdite dans les reculs et les marges de reculement.

La plantation et l'entretien de haies vives en bordure de l'alignement ou à défaut en limite de voie doit respecter la mise en valeur réciproque des aménagements des espaces publics et des plantations des terrains privés. À titre d'exemple les haies denses et opaques, type thuyas, ne sont pas autorisées.

Leur aménagement doit satisfaire à l'une des deux conditions suivantes :

- être réalisé en pleine terre,
- ou exceptionnellement comporter une épaisseur de terre végétale supérieure à 2 mètres en plus de tous les composants techniques nécessaires.

L'aménagement de rampes de parking et la création de places de stationnement n'y est pas autorisé.

La surface plantée doit être continue et maintenue perméable sur 80 % de la surface du retrait.

Les aménagements doivent permettre le développement d'arbres à basse et haute tige, en forme libre, dans des conditions garantissant l'épanouissement des sujets.

Les espaces plantés doivent comporter au-moins deux arbres de hautes tiges par tranche de 150 m² d'espace planté, dont la hauteur à la plantation ne sera pas inférieure à 2 mètres.

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à bannir (voir la liste des espèces préconisées en Ile-de-France établie par l'Agence Régionale de la Biodiversité, document n°5-3 du PLUi, partie 2).

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Règle générale

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur volume, leur aspect ou la coloration ou le rythme de leurs façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions de ce chapitre 4 sont complétées et précisées dans les fiches de lots établies dans le cadre du projet de ZAC ainsi que le plan directeur des espaces publics.

4.2 - Aspect extérieur des constructions

Une attention toute particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement bâti existant.

Les matériaux de façade devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert tels que parpaings, agglomérés de mâchefer, etc....est interdit. L'enduit sera de préférence de finition lisse. Les rideaux métalliques des commerces seront de préférence ajourés.

Toutes les façades ou parties de façades donnant sur les reculs sont à traiter en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique. Les murs pignon, mitoyens ou non laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Dans le cas où la construction projetée présente un linéaire de façade supérieur à 35 mètres, le traitement architectural de la façade devra proposer un rythme approprié de séquences.

4.3 - Ouvrages en saillie

Les saillies (balcons corniches auvents marquises etc....) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voiries en vigueur à l'exception des rideaux métalliques des commerces qui doivent être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de recul de la façade par rapport à l'espace public ou limite séparative, les ouvrages édifiés ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à la valeur du recul concerné.

Dans le cas de façade alignée, l'autorisation ou non des saillies est déterminée par la localisation de la façade concernée.

- Les saillies sont interdites lorsqu'elles se situent sur une façade donnant sur une voirie publique.
- Les saillies sont autorisées lorsqu'elles se situent sur une façade donnant sur un cœur d'îlot, un parc, une voie piétonne.

4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes

4.4.1 - Matériaux et aspects des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou sérigraphié.

4.4.2 - Les trémies de parking

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

La porte d'accès au parking doit être pleine et implantée au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

4.4.3 - Les gardes corps de sécurité

Les garde-corps de sécurité en toiture ne doivent pas être que de simples éléments répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public ou les bâtiments alentours.

4.4.4 - Les éléments techniques

Les éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques et leurs gaines ne doivent pas être visible façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphonie mobile et paraboles

Elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Toute implantation d'équipements de radiotéléphonie doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

4.5 - **Traitement des toitures et des superstructures**

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures (qui participent, au même titre que les façades, à la qualité esthétique des constructions).

Les ouvrages techniques en superstructure seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble, ou bien ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. Ils seront traités avec la même qualité de traitement que les façades.

Les antennes et installations de communications implantées en toiture devront être situées en recul de telle façon à avoir un impact visuel minimal depuis l'espace public. Toute implantation d'équipements radiotéléphoniques doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

4.6 - Délimitation entre espace public et espace privé

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

4.7 - Clôture

4.7.1 - Clôtures sur emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique

Les clôtures bordant les emprises publiques et les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être constituées d'un dispositif ajouré toute hauteur, d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou en alternance de partie pleine et ajourée.

Pour la constitution de la partie supérieure de la clôture, l'emploi de matériau tel que fil de fer barbelé, tôle, grillage souple est interdit. Les dispositifs mis en œuvre doivent participer à la mise en valeur des espaces non bâtis depuis le domaine public (particulièrement des aménagements paysagers des reculs dans le respect des dispositions du chapitre 3).

Quelque soit le dispositif retenu, en cas de déclivité de la rue, la clôture devra restée linéaire et ne pas comporter de redents.

- **les clôtures ajourées toute hauteur**

Elles peuvent être constituées d'un barreaudage droit ou incliné toute hauteur ou de tout autre dispositif ajouré (découpe au laser....)

- **les clôtures composées d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré**

La partie pleine basse sera comprise entre 0.45 mètre et 1 mètre et sera surmontée de tout dispositif ajouré. Quels que soient les dispositifs ajourés retenus pour la partie haute de la clôture.

- **les clôtures mixtes**

On entend par clôture mixte, les clôtures avec une alternance de dispositif ajouré toute hauteur et de parties pleines.

Dans ce cas, les parties pleines ne pourront excéder 30 % du linéaire.

4.7.2 - Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limite séparative sont constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 3 mètres.

Dans les espaces libres en recul par rapport à l'alignement la clôture en limite séparative doit être identique à celle située sur l'alignement.

4.7.3 - Règles relatives

Les règles concernant les clôtures peuvent être différentes pour les équipements collectifs de la zone, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte et accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Un seul accès automobile est autorisé par unité foncière.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et à limiter les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

5.1.2 - Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 8,00 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux venelles existantes ou à créer, à dominante piétonne, qui ont une vocation de desserte locale ou interne à une opération d'ensemble.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation générale des véhicules se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

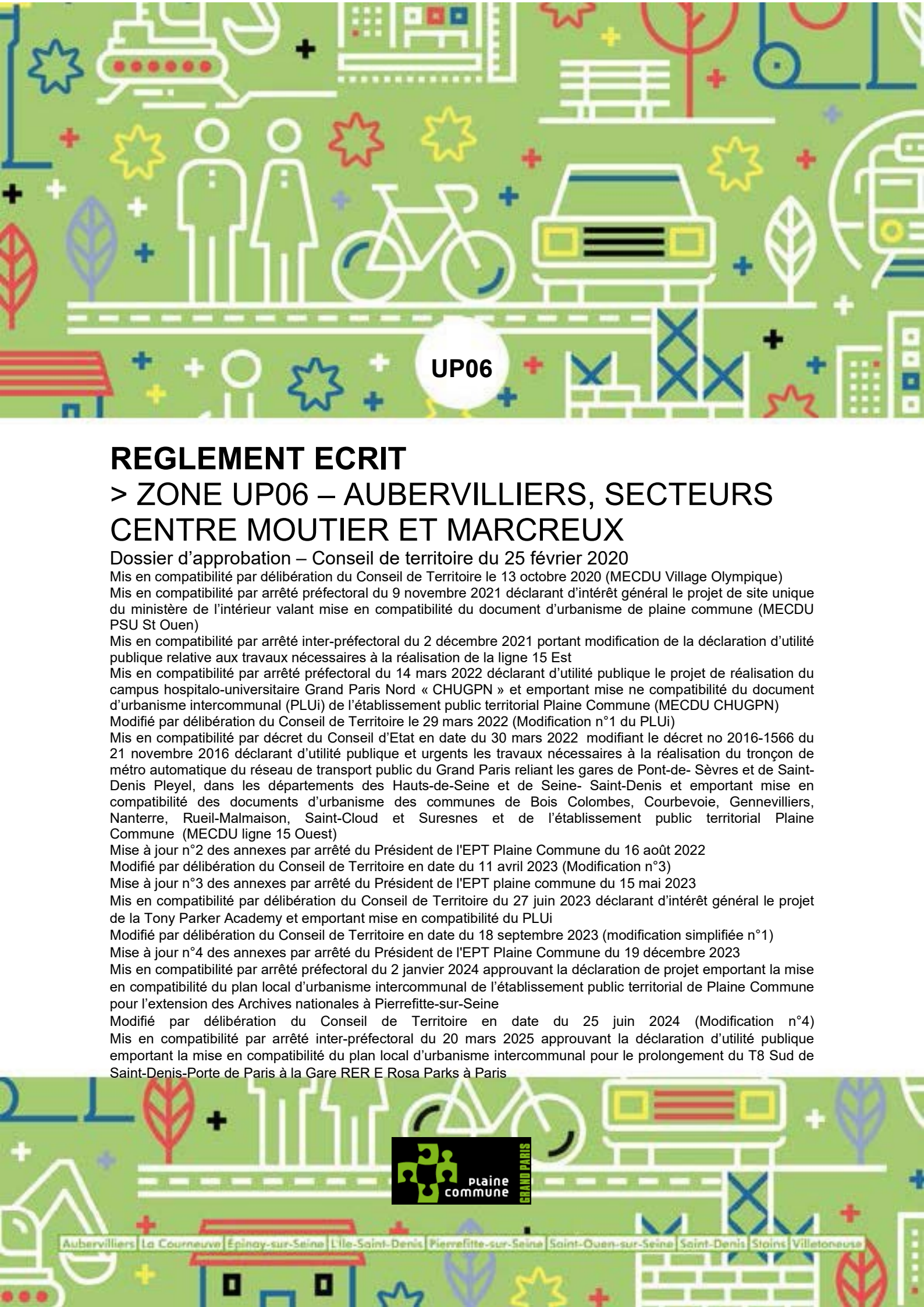
Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (partie 1 du règlement, chapitre 6).

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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



UP06

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP06 – AUBERVILLIERS, SECTEURS CENTRE MOUTIER ET MARCREUX

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



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	107
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	107
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	107
1.3 - Conditions relatives au confort de l'habitation	107
1.4 - Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale pour la division de logements existants	108
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	109
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	109
2.1.1 - Champ d'application et définitions	109
2.1.2 - Règle générale	109
2.1.3 - Règles alternatives	110
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	110
2.2.1 - Définitions	110
2.3 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres	111
2.3.1 - Règle générale dans la bande de constructibilité principale	111
2.3.2 - Comblement de dent creuse	112
2.3.3 - Règle générale dans la bande de constructibilité secondaire	113
2.3.4 - Règles alternatives	113
2.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	113
2.4.1 - Définitions	113
2.4.2 - Règle générale	114
2.4.3 - Règles alternatives	114
2.5 - Emprise au sol des constructions	114
2.5.1 - Définitions	114
2.5.2 - Règle générale	114
2.5.3 - Règles relatives	115
2.6 - Hauteur des constructions	115
2.6.1 - Définition	115

2.6.2 - Dans la bande de constructibilité principale	118
2.6.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire	119
2.6.4 - Règles alternatives.....	119
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	120
3.1 - Principes généraux.....	120
3.2 - Définitions	120
3.3 - Aspects quantitatifs.....	121
3.4 - Plantations	121
3.4.1 - Arbres existants	121
3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations	121
3.5 - Règles alternatives	122
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	123
4.1 - Règle générale	123
4.2 - Aménagement des constructions existantes	123
4.2.1 - Principes généraux	123
4.2.2 - Matériaux et aspects des façades	123
4.2.3 - Ravalement.....	123
4.3 - Constructions nouvelles	124
4.3.1 - Dispositions générales	124
4.3.2 - Toitures	124
4.3.3 - Matériaux	125
4.3.4 - Soubassements	125
4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes	125
4.4.1 - Matériaux et aspect des façades	125
4.4.2 - Les trémies de parking.....	125
4.4.3 - Les gardes corps de sécurité	125
4.4.4 - Les éléments techniques	126
4.4.5 - Les transformateurs électriques.....	126
4.4.6 - Les antennes de télévisions et de téléphone mobile et paraboles	126
4.5 - Délimitation entre espace public et espace privé	126
4.5.1 - Saillies sur rez-de-chaussée.....	126
4.5.2 - Saillies sur verticale de hauteur hors rez-de-chaussée	127
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	128
5.1 - Déplacements.....	128
5.1.1 - Desserte et accès	128
5.1.2 - Voirie	128
5.2 - Stationnement.....	129

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	129
6.1 - Desserte par les réseaux.....	129
6.2 - Assainissement.....	129
6.3 - Collecte des déchets	129
6.4 - Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (partie 1 du règlement, chapitre 6).....	129

RAPPELS

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

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

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

CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP06 correspond à des opérations d'aménagement situées dans le centre-ville d'Aubervilliers. Les dispositions réglementaires favorisent une forme urbaine constituée de fronts bâtis sur voie et de cœurs d'îlot aérés. Il s'agit :

- de la ZAC Centre Moutier ;
- du projet d'aménagement dit du Marcreux, sur les deux îlots Port-Fabien et Port-Landy (secteur UP06a).

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

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

- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Le changement de destination d'entrepôts vers une destination commerciale qu'il s'agisse de surface de vente ou de stockage ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- La construction et l'installation destinées exclusivement au stationnement des véhicules réalisées en superstructure, à l'exception des parcs publics de stationnement et des parkings collectifs de type « silo ».
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes) ;

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

- Les constructions exposées aux nuisances sonores des infrastructures terrestres citées à l'article 0.2.4 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement) ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié, doit se faire dans le respect du présent règlement.

1.3 - Conditions relatives au confort de l'habitation

L'épaisseur des nouvelles constructions ou parties de construction édifiées le long des voies, à destination d'habitation, doit être au plus égale à 15 mètres, comptés au nu des façades, que les constructions soient implantées perpendiculairement ou parallèlement à l'alignement.

Cette disposition n'est pas applicable dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet est situé entre deux espaces publics parallèles et que l'implantation des constructions préserve des vues entre les deux espaces publics ;
- pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies pour permettre une composition architecturale harmonieuse ;
- dans les compositions urbaines, réalisées en bordure de voie et dans la bande de constructibilité principale définie à la section 2.2, constituées d'un socle en rez-de-chaussée ayant une autre destination que l'habitation, au-dessus duquel des constructions de type plot sont édifiées ;
- - dans le cas où les limites latérales du terrain d'assiette du projet ne sont pas perpendiculaires à l'alignement et que la forme de la construction résulte d'une adaptation à cette morphologie foncière.

Pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application des textes en vigueur. Dès lors que la construction respecte ces critères de performances énergétiques, l'épaisseur du bâtiment est portée à 16 mètres.

1.4 - Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale pour la division de logements existants

Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- de 2 à 15 logements, 50 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus ;
- au-delà de 15 logements, 70% minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Champ d'application et définitions

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la partie 1 du règlement) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la partie 1 du règlement.

2.1.2 - Règle générale

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises sur au moins 80% du linéaire du terrain.

Le respect de cette disposition ne fait pas obstacle :

- à l'implantation de constructions en ordre discontinu par rapport à l'alignement créant, ainsi, des ruptures dans le front urbain ;
- à la réalisation de décrochés ponctuels de la façade en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- à un recul de la façade à compter du 2ème niveau de la construction dès lors que le rez-de-chaussée à une hauteur minimale de 4 mètres, à compter du 3ème niveau dans les autres cas.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul, les constructions doivent être implantées au-delà de cette limite.

Dans le cas de configurations urbaines particulières comme celles justifiées par la présence ou la création d'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur ou un cœur d'îlot les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu le long de l'alignement sur un linéaire inférieur à 80%.

Cette discontinuité est imposée lorsque figurent au plan de zonage une percée visuelle à créer. Le nombre minimum de percées visuelles à créer ou à préserver indiqué au plan de zonage doit être respecté, leur localisation n'est qu'indicative.

Les constructions ou parties de construction implantées en recul de l'alignement ou des limites d'emprises publiques doivent respecter un recul maximum de 4 mètres. Ce retrait ne peut être inférieur à 1 mètre.

Dès lors que des constructions ou parties de construction sont implantées en recul de l'alignement, la continuité du front urbain doit être garantie par l'édification d'éléments architecturaux ou des clôtures.

2.1.3 - Règles alternatives

- Une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.1.2, avec, le cas échéant, un recul par rapport à l'alignement supérieur à 4 mètres peut être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation PLUi implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
 - lorsque des raisons techniques ou de sécurités, liées à la nature de la destination de la construction ou à l'existence de servitude, nécessitent une conception architecturale incompatible avec une implantation de la construction à l'alignement ;
 - lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
 - lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul ;
 - pour les constructions implantées le long d'une voie ou d'une emprise inférieure à 6 mètres dès lors qu'il s'agit de favoriser l'ensoleillement de la voie.
- Les constructions implantées le long d'une voie, existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique sur un linéaire de façade supérieur à 30 mètres devront ménager une faille afin d'éviter l'effet « barre ». Cette faille devra présenter une largeur de 8 mètres minimum et sera de toute hauteur afin de ménager une échappée visuelle permettant une percée sur le cœur d'îlot.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination de commerce, d'équipement, d'industrie, pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs...) ainsi que pour les terrains d'angle.

- Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.
- Dans le secteur UP06a :

Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques concernant des percées visuelles à créer, celles-ci doivent respecter une largeur minimale de 4 mètres et une hauteur minimale de 2 niveaux, quel que soit le linéaire de façade concerné.

Ces percées visuelles sont constituées par tout moyen ménageant une échappée visuelle sur le cœur d'îlot (hall traversant, faille toute hauteur, etc...).

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Définitions

- **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

- **Baies**

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Bandes de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement défini au paragraphe 2.1.1 ;
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur au moins égale à 6 mètres,
- En cas de voie carrossable, les 8 mètres comprennent la bande roulante, les trottoirs et/ ou bande verte latérale.
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie d'une largeur au moins égale à 8 mètres, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions est différente selon qu'elles se situent dans la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande.

2.3 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

- **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2.3.1 - Règle générale dans la bande de constructibilité principale

- **Implantation par rapports aux limites séparatives latérales**

Les constructions ou parties de construction sont implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans le cas où figurent au plan de zonage des percées visuelles obligatoires, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, il est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2,5$), avec un minimum de 5 mètres.

En cas d'implantation sur les limites séparatives latérales les murs devront être aveugles, dans le respect du Code Civil.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales les murs devront être percés de baies ou de vues dans le respect des règles de ce paragraphe.

En cas de réhabilitation/restructuration et extension d'un immeuble existant :

Les dispositions suivantes s'appliquent en cas de réhabilitation et restructuration d'un bâtiment existant assortie d'une extension :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié et demie de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2.5$), avec un minimum de 4 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction de comportant pas de baies, le retrait est au moins égal à 3 mètres.

Dans le secteur UP06a : lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérale avec un minimum de 2 mètres pour les parties de façades avec baies.

• Implantation par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction sont implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.

En cas de retrait, il est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2.5$), avec un minimum de 5 mètres.

- En cas de traitement d'angle :

Les dispositions suivantes s'appliquent en cas de traitement d'angle (émergence ou accroche avec un bâtiment existant).

Les constructions ou parties de construction sont implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.

En cas de retrait, il ne peut pas être inférieur à la hauteur de la façade de la construction diminuée du dépassement de 20% autorisée ($H=L$ - dépassement de 20%).

- En cas de réhabilitation/restructuration et extension d'un bâtiment existant.

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 6 mètres.

Il est précisé que les balcons n'entrent pas dans le calcul de la règle de prospect. Néanmoins ils ne pourront se trouver à moins de 4 mètres de la limite de fond de terrain.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait est au moins de 4 mètres.

2.3.2 - Comblement de dent creuse

Les dispositions suivantes s'appliquent en limite séparatives et fond de terrain uniquement quand la configuration du terrain permet une aile en retour, le principe étant l'implantation en ordre continu.

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié et demie de la hauteur de la façade de la construction ($L= H/2.5$), avec un minimum de 4 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait est au moins de 3 mètres.

Il est précisé que les éléments tels qu'escalier extérieur, balcon, coursive, ascenseur extérieur...n'entrent pas dans le calcul de la règle de prospect.

2.3.3 - Règle générale dans la bande de constructibilité secondaire

- **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions sont implantées soit sur une ou les limites séparatives latérales soit en retrait de ces dernières.

Le retrait est au moins égal à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres pour les façades comportant des baies et avec un minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de baies.

Dans le secteur UP06a : lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, avec un minimum de 2 mètres pour les parties de façades avec baies.

- **Implantation par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions sont implantées en limites de fond de terrain ou en retrait de ces dernières.

Le retrait est au moins égal à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres pour les façades comportant des baies et avec un minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de baies.

Si la bande de constructibilité secondaire est inférieure à 8 mètres, le prolongement des nouvelles constructions jusqu'en fond de terrain est autorisé dans la limite de 40% du linéaire de fond de terrain existant.

2.3.4 - Règles alternatives

Les postes source électriques sont implantés soit en limite séparative soit retrait de cette dernière et ce quelle que soit la bande de constructibilité.

En cas d'implantation en retrait une distance minimum de 2 mètres devra être respectée par rapport à la limite séparative afin de permettre l'entretien de la construction et la plantation de végétaux.

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

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

2.4.1 - Définitions

- **Baie** (voir la définition au paragraphe 2.2.1)
- **Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

2.4.2 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un service public ou un équipement collectif.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale de 5 mètres entre deux constructions.

Dans le secteur UP06a : Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques, la distance entre deux constructions sur un même terrain est à minima celle relevant de l'implantation des bâtiments figurant au plan de zonage, telle qu'elle est définie à la section 2.4 ci-dessous.

2.4.3 - Règles alternatives

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 2.3.2 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

La règle de prospect ne s'applique pas entre deux bâtiments implantés à l'alignement sur une même propriété quand il est fait obligation de créer une faille conformément au paragraphe 2.1.2, la largeur de la faille étant définie dans ce même paragraphe. Les murs bordant la faille peuvent être percés de baies ou de vue dès lors que la distance fixée au paragraphe 2.1.2 est respectée.

2.5 - Emprise au sol des constructions

2.5.1 - Définitions

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.

Dans le secteur UP06a : l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol maximale, et comprend les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les oriels, coursives et balcons.

- **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou la superficie de la partie de terrain concernée en application des bandes de constructibilité.

2.5.2 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité telles qu'elles sont définies au paragraphe 2.2.1.

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

Dans la bande de constructibilité principale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 80%.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%, dès lors que la profondeur du terrain d'assiette de la construction est inférieure ou égale à 13,50 mètres sur une partie représentant au moins 80% du linéaire du terrain. La profondeur du terrain est comptée perpendiculairement à partir de l'alignement.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé en cas de comblement de dent creuse.

Dans le secteur UP06a : Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions est celle des périmètres de hauteur plafond figurant au plan de zonage.

Dans la bande de constructibilité secondaire

Dans une profondeur de 20 mètres à 50 mètres, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 30%.

Au-delà de 50 mètres, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 10%.

Dès lors que le coefficient d'emprise au sol prévu pour la bande de constructibilité principale ne serait consommé que partiellement, l'emprise résiduelle peut être reportée dans la bande de constructibilité secondaire, sans pouvoir dépasser un coefficient d'emprise au sol de 40% dans la bande de constructibilité secondaire.

Dans le secteur UP06a : Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions est celle des périmètres de hauteur plafond figurant au plan de zonage.

2.5.3 - Règles relatives

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées dans la bande de constructibilité secondaire et ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe 2.4.2 ci-dessus, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation et d'une augmentation de leur emprise au sol limitée à 10%.

Pour les constructions existantes, la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets est exclue du calcul du coefficient d'emprise au sol.

Les postes source électriques sont également exclus du calcul du coefficient d'emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

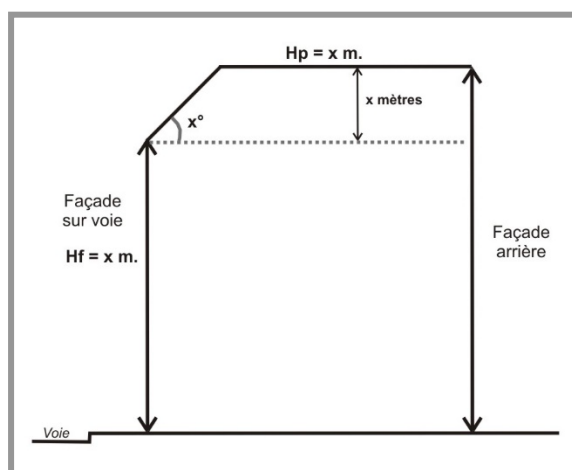
2.6 - Hauteur des constructions

2.6.1 - Définition

- **Gabarit enveloppe**

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_p).



- **Hauteur de façade**

La hauteur de façade (Hf) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

- **Oblique**

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (Hf) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les lucarnes, l'acrotère et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique. En revanche, les garde-corps ajourés ou translucides doivent s'inscrire dans l'oblique.

- **Hauteur plafond**

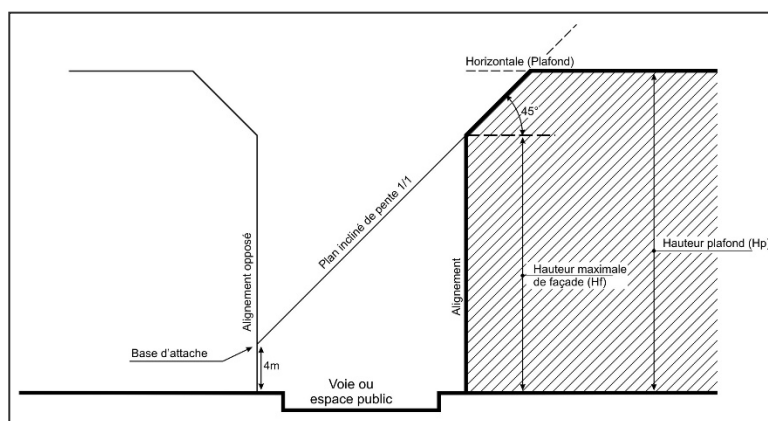
La hauteur plafond (HP) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (HF). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

- **Gabarit sur voie**

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.

En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.



- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

- **Niveau**

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

- **Comble**

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

- **Niveau en attique**

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade

2.6.2 - Dans la bande de constructibilité principale

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade maximale (Hf) définie par l'application du gabarit sur voie ;
- Une oblique à 45° du sommet de la façade ;
- Une hauteur plafond (Hp), figurant sur les plans de zonage détaillés, à l'égout pour les toitures terrasses et au faîtage pour les combles. Toutefois cette hauteur peut être modulée par deux éléments :
 - Un filet de hauteur sur rue

des Hp spécifiques à certains îlots, figurant sur les plans de zonage détaillés.

Le gabarit sur voie constitue une modulation de la hauteur des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées selon un plan incliné de pente 1/1, dont la base d'attache se situe en tout point de l'alignement opposé à une hauteur de 4 m par rapport au niveau du trottoir.

Ce gabarit fixe, à l'aplomb de l'alignement, la hauteur maximale de façade des constructions (Hf) quelle que soit leur implantation (à l'alignement ou en recul).

Pour les constructions dont le linéaire de façade est supérieur à 30 mètres, un système d'épannelage est mis en place : la hauteur plafond (Hp) autorisée dans la zone ne peut être atteinte que sur 50% du linéaire de façade. Les 50% restants doivent respecter une hauteur égale à Hp – 2 niveaux avec deux attiques autorisés.

Un dépassement de la hauteur peut être ponctuellement autorisé, dès lors qu'il fait l'objet d'une règle graphique figurant sur le plan de zonage détaillé du PLUi.

Dans le secteur UP06a : lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques, les constructions ne peuvent pas excéder la hauteur et le nombre de niveaux figurant sur chacune des emprises bâties représentées.

- **Règles relatives**

Une hauteur plus importante que celle résultant de l'application de la règle générale est admise dans le cas où la construction est limitrophe d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus. Dans ce cas, projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle générale.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de l'emprise la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de l'emprise la plus large.

En cas de réhabilitation/restructuration d'un bâtiment existant assortie d'une extension, la hauteur de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment existant y compris en cas de filet de hauteur.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment, un dépassement de la hauteur plafond est autorisé sous réserve qu'il soit limité à un mètre et soit réalisé dans le cadre d'une amélioration du confort du bâti ou pour des raisons esthétiques.

2.6.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage ;
- 9,50 mètres à l'acrotère.

Pour une construction qui s'adosse à une construction limitrophe pérenne d'une hauteur supérieure à 13 mètres, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction limitrophe, à plus ou moins 1,5 mètre pour respecter un nombre de niveaux entiers, sur un linéaire maximum de 20 mètres.

Dans le secteur UP06a : lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques, les constructions ne peuvent pas excéder la hauteur et le nombre de niveaux figurant sur chacune des emprises bâties représentées.

2.6.4 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celles fixées aux paragraphes 2.5.2 et 2.5.3 ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 2.5.2 et 2.5.3 ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées dans ce paragraphe, tels que les pylônes, les antennes.
- Comblement de dent creuse c'est-à-dire quand la construction projetée a pour objet d'assurer la continuité volumétrique au droit de la voie publique par adossement à des pignons de bâtiment existant de part et d'autre du terrain.

La hauteur du bâtiment sera définie par la hauteur des bâtiments existants. Elle ne pourra être supérieure à la moyenne des hauteurs des bâtiments mitoyens. Pour des raisons architecturales et pour permettre la réalisation du dernier étage dans des conditions convenables, la construction pourra au plus majoré de 1,5 mètre cette hauteur sans toutefois que la hauteur du nouveau bâtiment puisse être supérieure à celle du plus haut des deux bâtiments.

La règle de prospect par rapport à l'alignement opposé ne s'applique pas.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

Afin de mettre en valeur le paysage urbain d'Aubervilliers, d'améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes urbains, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des « Espaces Libres de Constructions » (ELC).

Les actions primordiales consistent en ce domaine à revitaliser les sols par des actions de désimperméabilisation et par une renaturation privilégiant le développement de masses arborées.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à la section 6.2 s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3.2 - Définitions

- **Les espaces libres de construction (ELC)**

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte de l'application la section 2.4 ci-dessus.

- **La surface végétalisée**

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

- **La surface de pleine terre**

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

- **Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre**

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants :

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;
- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;
- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

3.3 - Aspects quantitatifs

35% minimum de la surface de l'unité foncière ou des espaces restant libres en application des dispositions de comblement de dent creuse doivent être aménagés en surface végétalisée. La moitié de la surface végétalisée doit être traitée en espace de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre ne peuvent être compensées et doivent donc représenter 17,5% minimum de la surface de l'unité foncière. Le reste des surfaces végétalisées doit prioritairement être constitué de surfaces végétalisées situées au sol et/ou en terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1m, couche drainante comprise.

Dans la bande de constructibilité principale, les redents imposés à la section 2.1 du présent règlement de zone doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haut jet au port adapté (port fastigié) à raison d'un arbre pour 20m² d'espace en redent.

Pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 500m², 25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en surface végétalisée. La surface de pleine terre peut être convertie en surface végétalisée pondérée en application des coefficients de pondération (cf. définition ci-dessus).

L'obligation de réaliser des surfaces végétalisées en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique justifiée par la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure.

Dans le cas d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain avec la réalisation de surface végétalisée, le projet de construction doit cependant comprendre des espaces, des toitures ou murs végétalisés d'une surface au moins égale à 15% de la superficie du terrain en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus). Cette surface égale à 15% de la superficie du terrain peut également être affectée, en tout ou partie, à l'implantation de dispositifs de production autonome d'énergie.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus sont également applicables pour les terrains dont l'emprise au sol des constructions est de 100%.

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

3.4 - Plantations

3.4.1 - Arbres existants

Les arbres existants situés en cœur d'îlot doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions visées ci-dessous.

Les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés au plan de zonage détaillé du PLUi doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre d'un projet ayant un caractère d'utilité publique.

3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement

- Arbres à grand développement : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20m² de pleine terre réparties régulièrement autour du tronc. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 6,00 à 8,00 mètres en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

- Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50m², dont 15m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter variant selon les espèces. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 4,00 à 5,00 mètres en tous sens entre les arbres, 5,00 à 7,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8,00 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 20 centimètres.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum, non compris la couche drainante :

- 2,00 mètres pour les arbres à grand développement,
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,
- 1 mètre pour les arbres à petit développement,
- 0.60 mètre pour la végétation arbustive et les aires engazonnées.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort: bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à bannir (voir la liste des espèces préconisées en Ile-de-France établie par l'Agence Régionale de la Biodiversité, annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

3.5 - Règles alternatives

Pour les parcelles dévolues exclusivement à l'implantation des postes sources électriques, 70% des espaces libres devront être aménagés en surface végétalisées (végétation arbuste).

Les toitures terrasses, qu'elles soient accessibles ou non, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,40 mètre de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Règle générale

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

4.2 - Aménagement des constructions existantes

4.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

4.2.2 - Matériaux et aspects des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

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

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte. En outre, les s doivent recevoir un traitement qui vise à réduire leur impact visuel.

4.2.3 - Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Le ravalement des pignons doit être traité avec le même soin que les façades principales de la construction.

4.3 - Constructions nouvelles

4.3.1 - Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques comportant des locaux à destination de commerce en rez-de-chaussée et/ou de logements en rez-de-chaussée d'une surface habitable inférieure ou égale à 30m², le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs...)

Les halls traversants seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres d'artistes ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière du bâtiment.

4.3.2 - Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

4.3.3 - Matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, ...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Les murs-pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

4.3.4 - Soubassements

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines et la destination du rez-de-chaussée de la construction.

Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts sur voie et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents.

4.4 - **Aménagement des constructions nouvelles et existantes**

4.4.1 - Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

4.4.2 - Les trémies de parking

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

4.4.3 - Les gardes corps de sécurité

Le gardes corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

4.4.4 - Les éléments techniques

Les éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

4.4.5 - Les transformateurs électriques

Les façades des transformateurs électriques et postes source doivent être traitées avec des matériaux pérennes et être habillés afin de limiter leur impact dans l'environnement.

4.4.6 - Les antennes de télévisions et de téléphone mobile et paraboles

Elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Toute implantation d'équipements de radiotéléphonie doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

4.5 - **Délimitation entre espace public et espace privé**

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.

Dès lors que les constructions sont implantées en ordre discontinu (chapitre 2) pour permettre des percées visuelles vers les cœurs d'îlot ou d'autres espaces publics, les clôtures doivent être ajourées.

Saillies sur voies

Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.

La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser. Ces éléments doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

4.5.1 - Saillies sur rez-de-chaussée

Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise à une hauteur de 3,20 mètres maximum au-dessus du niveau du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre situé à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées et les accès aux constructions.

4.5.2 - Saillies sur verticale de hauteur hors rez-de-chaussée

- **Éléments de modénature**

Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies...) sont admises sur toutes les voies quelle que soient leur largeur.

- **Balcons et ouvrages assimilés**

La saillie des balcons et ouvrages assimilés comme les espaces tampon (serres orientées Sud-est, Sud et Sud-ouest), des bow-windows et des brise-soleils, est interdite sur les voies communales et territoriales dont la largeur est inférieure ou égale à 8m.

Elle est admise dans la hauteur du gabarit-enveloppe à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir :

- à condition de ne pas excéder 40cm en encorbellement pour les voies communales et territoriales dont la largeur est comprise entre 8 mètres et 12 mètres ;

à condition de ne pas excéder 1,50 mètre en encorbellement pour les voies communales et territoriales dont la largeur est strictement supérieure à 12 mètres.

La saillie des balcons et ouvrages assimilés comme les espaces tampon (serres orientées Sud-est, Sud et Sud-ouest), des bow-windows et des brise-soleils, est admise dans la hauteur du gabarit-enveloppe à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir à condition de ne pas excéder 1,50 mètre en encorbellement pour les voies départementales.

Dans le cas des bâtiments implantés en retrait, ces encorbellements peuvent être portés à 2,00 mètres, sans toutefois surplomber la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.

Les coffres de volets roulants ne peuvent être disposés en saillie par rapport au plan de la façade.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte et accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit.

Sur une même voie, un seul accès automobile est autorisé par unité foncière.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et à limiter les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

- **Accès piétons**

Les constructions neuves d'une hauteur supérieure à R+1+C doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux logements et aux halls des bâtiments depuis la voie publique, soit directement pour les constructions implantées le long des voies, soit par l'intermédiaire d'une cour, d'un porche, ou de tout autre dispositif permettant de signifier sans ambiguïté l'accès au bâtiment depuis la voie publique ou privée.

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers les objectifs visés ci-dessus.

- **Accès véhicules**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

5.1.2 - Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 8,00 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation générale des véhicules se terminant en impasse est interdite. Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble réalisée en plusieurs phases, une voirie en impasse est autorisée dès lors que son tracé se poursuit dans les phases ultérieures de l'opération.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux venelles existantes ou à créer, à dominante piétonne, qui ont une vocation de desserte locale ou interne à une opération d'ensemble.

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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



UP08

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP08 – AUBERVILLIERS, SECTEUR NOZAL-FRONT POPULAIRE

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



SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UP08-1	136
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	136
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	136
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	136
1.3 - Conditions relatives au confort de l'habitation	136
1.4 - Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale pour la division de logements existants	137
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	138
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	138
2.1.1 - Champ d'application et définitions	138
2.1.2 - Règle générale	138
2.1.3 - Règles alternatives	139
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	139
2.2.1 - Définitions	139
2.2.2 - Règle générale d'implantation	140
2.2.3 - Dans la bande de constructibilité principale	140
2.3 - En cas de réhabilitation/restructuration et extension d'un immeuble existant :	141
2.3.1 - Comblement de dent creuse	141
2.3.2 - Règle générale dans la bande de constructibilité secondaire	141
2.3.3 - Règles alternatives	142
2.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	142
2.4.1 - Définitions	142
2.4.2 - Règle générale	142
2.5 - Emprise au sol des constructions	142
2.5.1 - Définitions	142
2.5.2 - Règle générale	143
2.5.3 - Dans la bande de constructibilité principale	143
2.5.4 - Dans la bande de constructibilité secondaire	143
2.5.5 - Règles relatives	143

2.6 - Hauteur des constructions	144
2.6.1 - Définition	144
2.6.2 - Dans la bande de constructibilité principale	145
2.6.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire	146
2.6.4 - Règles alternatives.....	146
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	147
3.1 - Principes généraux.....	147
3.2 - Définitions	147
3.3 - Aspects quantitatifs.....	148
3.4 - Plantations	148
3.4.1 - Arbres existants	148
3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations	148
3.5 - Règles alternatives	149
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	150
4.1 - Règle générale	150
4.2 - Aménagement des constructions existantes	150
4.2.1 - Principes généraux	150
4.2.2 - Matériaux et aspects des façades	150
4.2.3 - Ravalement.....	150
4.3 - Constructions nouvelles	151
4.3.1 - Dispositions générales	151
4.3.2 - Toitures	151
4.3.3 - Matériaux	152
4.3.4 - Soubassements	152
4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes	152
4.4.1 - Matériaux et aspect des façades	152
4.4.2 - Les trémies de parking.....	152
4.4.3 - Les gardes corps de sécurité	152
4.4.4 - Les éléments techniques	153
4.4.5 - Les transformateurs électriques.....	153
4.4.6 - Les antennes de télévisions et de téléphone mobile et paraboles	153
4.5 - Délimitation entre espace public et espace privé	153
4.6 - Saillies sur voies.....	153
4.6.1 - Saillies sur rez-de-chaussée.....	153
4.6.2 - Saillies sur verticale de hauteur hors rez-de-chaussée	154
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	155
5.1 - Déplacements.....	155
5.1.1 - Desserte et accès	155
5.1.2 - Voirie	156
5.2 - Stationnement.....	156

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	156
6.1 - Desserte par les réseaux.....	156
6.2 - Assainissement.....	156
6.3 - Collecte des déchets	156
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UP08-2	157
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	157
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	157
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	157
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	158
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	158
2.1.1 - Champ d'application et définitions	158
2.1.2 - Règle générale.....	158
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	158
2.2.1 - Définitions	158
2.2.2 - Règle générale d'implantation	159
2.2.3 - Le calcul du retrait.....	159
2.2.4 - Règles alternatives.....	159
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	159
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	159
2.4.1 - Définitions	159
2.4.2 - Règle générale.....	160
2.4.3 - Règles relatives.....	160
2.5 - Hauteur des constructions	160
2.5.1 - Définition de la hauteur maximale des constructions	160
2.5.2 - Règle générale.....	160
2.5.3 - Règles alternatives.....	160
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	161
3.1 - Principes généraux.....	161
3.2 - Définitions	161
3.3 - Aspects quantitatifs.....	162

3.4 - Plantations	162
3.4.1 - Arbres existants	162
3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations	162
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	164
4.1 - Règle générale	164
4.2 - Aménagement des constructions existantes	164
4.2.1 - Principes généraux	164
4.2.2 - Matériaux et aspects des façades	164
4.2.3 - Ravalement.....	164
4.3 - Constructions nouvelles	165
4.3.1 - Dispositions générales.....	165
4.3.2 - Toitures	165
4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes	166
4.4.1 - Matériaux et aspect des façades	166
4.4.2 - Les trémies de parking.....	166
4.4.3 - Les gardes corps de sécurité	166
4.4.4 - Les éléments techniques	166
4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphone mobile et paraboles	166
4.5 - Délimitation entre espace public et espace privé	167
4.6 - Saillies sur voies.....	167
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	168
5.1 - Déplacements.....	168
5.1.1 - Desserte et accès	168
5.1.2 - Voirie	168
5.2 - Stationnement.....	168
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	169
6.1 - Desserte par les réseaux.....	169
6.2 - Assainissement.....	169
6.3 - Collecte des déchets	169

RAPPELS

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

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

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

CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP08 correspond à la partie de la ZAC Nozal Front Populaire (ouest canal) située à Aubervilliers.

Elle comprend deux secteurs faisant l'objet de règles distinctes :

- Le secteur UP08-1 correspond au périmètre de l'îlot B de la ZAC, à vocation mixte ;
- Le secteur UP08-2 correspond au périmètre des îlots C, D et G de la ZAC, à vocation économique.

PARTIE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UP08-1**CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS****1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Le changement de destination d'entrepôts vers une destination commerciale qu'il s'agisse de surface de vente ou de stockage ;
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- La construction et l'installation destinées exclusivement au stationnement des véhicules réalisées en superstructure, à l'exception des parcs publics de stationnement et des parkings collectifs de type « silo » ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

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

- Les constructions exposées aux nuisances sonores des infrastructures terrestres citées à l'article 0.2.4 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement) ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié, doit se faire dans le respect du présent règlement.

1.3 - Conditions relatives au confort de l'habitation

L'épaisseur des nouvelles constructions ou parties de construction édifiées le long des voies, à destination d'habitation, doit être au plus égale à 15 mètres, comptés au nu des façades, que les constructions soient implantées perpendiculairement ou parallèlement à l'alignement.

Cette disposition n'est pas applicable dans les cas suivants :

- - lorsque le terrain d'assiette du projet est situé entre deux espaces publics parallèles et que l'implantation des constructions préserve des vues entre les deux espaces publics ;
- - pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies pour permettre une composition architecturale harmonieuse ;
- - dans les compositions urbaines, réalisées en bordure de voie et dans la bande de constructibilité principale définie à l'article 7, constituées d'un socle en rez de chaussée ayant une autre destination que l'habitation, au-dessus duquel des constructions de type plot sont édifiées ;

- - dans le cas où les limites latérales du terrain d'assiette du projet ne sont pas perpendiculaires à l'alignement et que la forme de la construction résulte d'une adaptation à cette morphologie foncière.

Pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application des textes en vigueur. Dès lors que la construction respecte ces critères de performances énergétiques, l'épaisseur du bâtiment est portée à 16 mètres.

1.4 - Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale pour la division de logements existants

Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- de 2 à 15 logements, 50 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus ;
- au-delà de 15 logements, 70% minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Champ d'application et définitions

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la partie 1 du règlement) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la partie 1 du règlement.

2.1.2 - Règle générale

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises sur au moins 80% du linéaire du terrain.

Le respect de cette disposition ne fait pas obstacle :

- à l'implantation de constructions en ordre discontinu par rapport à l'alignement créant, ainsi, des ruptures dans le front urbain ;
- à la réalisation de décrochés ponctuels de la façade en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ;
- à un recul de la façade à compter du 2ème niveau de la construction dès lors que le rez-de-chaussée à une hauteur minimale de 4 mètres, à compter du 3ème niveau dans les autres cas.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage un recul obligatoire, les constructions doivent être implantées au-delà de cette limite.

Dans le cas de configurations urbaines particulières comme celles justifiées par la présence ou la création d'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur ou un cœur d'îlot les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu le long de l'alignement sur un linéaire inférieur à 80%.

Cette discontinuité est imposée lorsque figurent au plan de zonage une percée visuelle à créer. Le nombre minimum de percées visuelles à créer ou à préserver indiqué au plan de zonage doit être respecté, leur localisation n'est qu'indicative.

Les constructions ou parties de construction implantées en recul de l'alignement ou des limites d'emprises publiques doivent respecter un recul maximum de 4 mètres. Ce retrait ne peut être inférieur à 1 mètre.

Dès lors que des constructions ou parties de construction sont implantées en recul de l'alignement, la continuité du front urbain doit être garantie par l'édification d'éléments architecturaux ou des clôtures.

2.1.3 - Règles alternatives

- Une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.1.2, avec, le cas échéant, un recul par rapport à l'alignement supérieur à 4 mètres peut être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date du 10 décembre 2015 implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
 - lorsque des raisons techniques ou de sécurités, liées à la nature de la destination de la construction ou à l'existence de servitude, nécessitent une conception architecturale incompatible avec une implantation de la construction à l'alignement ;
 - lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
 - lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul ;
 - pour les constructions implantées le long d'une voie ou d'une emprise inférieure à 6 mètres dès lors qu'il s'agit de favoriser l'ensoleillement de la voie.
 - Les constructions implantées le long d'une voie, existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique sur un linéaire de façade supérieur à 30 mètres devront ménagées une faille afin d'éviter l'effet « barre ». Cette faille devra présenter une largeur de 8 mètres minimum et sera de toute hauteur afin de ménager une échappée visuelle permettant une percée sur le cœur d'îlot.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination de commerce, d'équipement, d'industrie, pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs...) ainsi que pour les terrains d'angle.
- Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Définitions

- **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

- **Baies**

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;

- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Bandes de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement défini au paragraphe 2.1.1 ci-dessus ;
- la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date du 10 décembre 2015, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur au moins égale à 6 mètres,
- En cas de voie carrossable, les 8 mètres comprennent la bande roulante, les trottoirs et/ ou bande verte latérale.
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie d'une largeur au moins égale à 8 mètres, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

- **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2.2.2 - Règle générale d'implantation

L'implantation des constructions est différente selon qu'elles se situent dans la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande.

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

2.2.3 - Dans la bande de constructibilité principale

- **Implantation par rapports aux limites séparatives latérales**

Les constructions ou parties de constructions sont implantées soit en limites séparatives latérales soit en retrait de ces dernières.

En cas d'implantation sur les limites séparatives latérales les murs devront être aveugles, dans le respect du Code Civil.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales les murs devront être percés de baies ou de vues dans le respect des règles de ce paragraphe.

Pour les constructions ou parties de construction implantées en retrait, une distance minimum de 5 mètres devra être respectée.

Dans le cas où figurent au plan de zonage des percées obligatoires, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives.

2.3 - En cas de réhabilitation/restructuration et extension d'un immeuble existant :

Les dispositions suivantes s'appliquent en cas de réhabilitation et restructuration d'un bâtiment existant assortie d'une extension :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié et demie de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2.5$), avec un minimum de 4 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction de comportant pas de baies, le retrait est au moins de 3 mètres.

• Implantation par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction sont implantées soit sur la limite de fond de terrain soit en retrait de cette dernière.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur au quart de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/4$).

En cas de traitement d'angle :

Les dispositions suivantes s'appliquent en cas de traitement d'angle (émergence ou accroche avec un bâtiment existant).

Les constructions ou parties de construction sont implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait de cette dernière.

En cas de retrait, il ne peut pas être inférieur à la hauteur de la façade de la construction diminuée du dépassement de 20% autorisée ($H=L$ - dépassement de 20%).

En cas de réhabilitation/restructuration et extension d'un bâtiment existant :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 6 mètres.

Il est précisé que les balcons n'entrent pas dans le calcul de la règle de prospect. Néanmoins ils ne pourront se trouver à moins de 4 mètres de la limite de fond de terrain.

- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait est au moins de 4 mètres.

2.3.1 - Comblement de dent creuse

Les dispositions suivantes s'appliquent en limite séparatives et fond de terrain uniquement quand la configuration du terrain permet une aile en retour, le principe étant l'implantation en ordre continu.

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié et demie de la hauteur de la façade de la construction ($L= H/2.5$), avec un minimum de 4 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait est au moins de 3 mètres.

Il est précisé que les éléments tels qu'escalier extérieur, balcon, coursive, ascenseur extérieur...n'entrent pas dans le calcul de la règle de prospect.

2.3.2 - Règle générale dans la bande de constructibilité secondaire

• Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions sont implantées soit sur une ou les limites séparatives latérales soit en retrait de ces dernières.

Le retrait est au moins égal à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres pour les façades comportant des baies et avec un minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de baies.

- **Implantation par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions sont implantées en limites de fond de terrain ou en retrait de ces dernières.

Le retrait est au moins égal à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres pour les façades comportant des baies et avec un minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de baies.

2.3.3 - Règles alternatives

Les postes source électriques sont implantés soit en limite séparative soit retrait de cette dernière et ce quelle que soit la bande de constructibilité.

En cas d'implantation en retrait une distance minimum de 2 mètres devra être respectée par rapport à la limite séparative afin de permettre l'entretien de la construction et la plantation de végétaux.

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

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

2.4.1 - Définitions

- **Baie** (voir la définition au paragraphe 2.2.1)

- **Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

2.4.2 - Règle générale

Afin de favoriser des échappées visuelles ou failles en cœur d'îlot, la distance entre deux constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

2.5 - **Emprise au sol des constructions**

2.5.1 - Définitions

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.

- **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou la superficie de la partie de terrain concernée en application des bandes de constructibilité.

2.5.2 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité telles qu'elles sont définies au paragraphe 2.2.1.

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

2.5.3 - Dans la bande de constructibilité principale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 80%.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%, dès lors que la profondeur du terrain d'assiette de la construction est inférieure ou égale à 13,50 mètres sur une partie représentant au moins 80% du linéaire du terrain. La profondeur du terrain est comptée perpendiculairement à partir de l'alignement.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé en cas de comblement de dent creuse.

2.5.4 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Dans une profondeur de 20 mètres à 50 mètres, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 30%.

Au-delà de 50 mètres, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 10%.

Dès lors que le coefficient d'emprise au sol prévu pour la bande de constructibilité principale ne serait consommé que partiellement, l'emprise résiduelle peut être reportée dans la bande de constructibilité secondaire, sans pouvoir dépasser un coefficient d'emprise au sol de 40% dans la bande de constructibilité secondaire.

2.5.5 - Règles relatives

Pour les constructions existantes à la date du 10 décembre 2015, implantées dans la bande de constructibilité secondaire, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie aux paragraphes 2.4.2 à 2.4.4 ci-dessus, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation et d'une augmentation de leur emprise au sol limitée à 10%.

Pour les constructions existantes, la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets est exclue du calcul du coefficient d'emprise au sol.

Les postes source électriques sont également exclus du calcul du coefficient d'emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris express, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

2.6 - Hauteur des constructions

2.6.1 - Définition

- **Gabarit enveloppe**

Le gabarit enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_P).

- **Hauteur de façade**

La hauteur de façade (H_f) correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau du trottoir ;
- jusqu'au point d'intersection du plan oblique.

- **Oblique**

L'oblique du gabarit enveloppe est définie par un pan incliné dont les points d'attaches sont au sommet de la verticale de la hauteur de façade (H_f) sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les lucarnes, l'acrotère et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique. En revanche, les garde-corps ajourés ou translucides doivent s'inscrire dans l'oblique.

- **Hauteur plafond**

La hauteur plafond (H_P) est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade (H_f). Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

- **Gabarit sur voie**

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.

En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

- **Niveau**

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

- **Comble**

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

- **Niveau en attique**

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 3 mètres de la façade

2.6.2 - Dans la bande de constructibilité principale

- **Définition**

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade maximale (Hf) définie par l'application du gabarit sur voie ;
- Une oblique à 45° du sommet de la façade ;
- Une hauteur plafond (Hp).

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (Hp).

- **Règle générale**

Face à la place du front populaire, à l'angle des rues Gardinoux et Waldeck Rochet, la hauteur autorisée est de 55 mètres afin de permettre l'émergence définie dans le cadre de la ZAC Nozal Front Populaire. Sur les linéaires restant rues du Pilier, Waldeck Rochet et Gardinoux, la hauteur autorisée est de 25 mètres.

Pour les constructions dont le linéaire de façade est supérieur à 30 mètres, un système d'épannelage est mis en place : la hauteur plafond (Hp) autorisée dans la zone ne peut être atteinte que sur 50% du linéaire de façade. Les 50% restants doivent respecter une hauteur égale à $H_p - 2$ niveaux avec deux attiques autorisés.

Une hauteur plus importante que celle résultant de l'application de la règle générale, est admise dans le cas où la construction est limitrophe d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus. Dans ce cas, projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle générale.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de l'emprise la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de l'emprise la plus large.

En cas de réhabilitation/restructuration d'un bâtiment existant assortie d'une extension, la hauteur de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment existant y compris en cas de filet de hauteur.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment, un dépassement de la hauteur plafond est autorisé sous réserve qu'il soit limité à un mètre et soit réalisé dans le cadre d'une amélioration du confort du bâti ou pour des raisons esthétiques.

2.6.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- - 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage ;
- - 9,50 mètres à l'acrotère.

Pour une construction qui s'adosse à une construction limitrophe pérenne d'une hauteur supérieure à 13 mètres, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction limitrophe, à plus ou moins 1,5 mètre pour respecter un nombre de niveaux entiers, sur un linéaire maximum de 20 mètres.

2.6.4 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celles fixées aux paragraphes 2.5.2 et 2.5.3 ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date du 10 décembre 2015, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 2.5.2 et 2.5.3. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées dans ce paragraphe, tels que les pylônes, les antennes.
- Comblement de dent creuse c'est-à-dire quand la construction projetée a pour objet d'assurer la continuité volumétrique au droit de la voie publique par adossement à des pignons de bâtiment existant de part et d'autre du terrain.

La hauteur du bâtiment sera définie par la hauteur des bâtiments existants. Elle ne pourra être supérieure à la moyenne des hauteurs des bâtiments mitoyens. Pour des raisons architecturales et pour permettre la réalisation du dernier étage dans des conditions convenables, la construction pourra au plus majoré de 1,5 mètre cette hauteur sans toutefois que la hauteur du nouveau bâtiment puisse être supérieure à celle du plus haut des deux bâtiments.

La règle de prospect par rapport à l'alignement opposé ne s'applique pas.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

Afin de mettre en valeur le paysage urbain d'Aubervilliers, d'améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes urbains, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des « Espaces Libres de Constructions » (ELC).

Les actions primordiales consistent en ce domaine à revitaliser les sols par des actions de désimperméabilisation et par une renaturation privilégiant le développement de masses arborées.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 du présent règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3.2 - Définitions

- **Les espaces libres de construction (ELC)**

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte de la section 2.4 ci-dessus.

- **La surface végétalisée**

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

- **La surface de pleine terre**

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

- **Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre**

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants :

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;
- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;

- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

3.3 - Aspects quantitatifs

L'ensemble des espaces libres devront être réalisés en pleine terre. En cas d'impossibilité technique liée à une infrastructure, ils devront être végétalisés avec un minimum d'un mètre d'épaisseur de terre, et ce non compris la couche drainante.

Les surfaces de pleine terre ne peuvent être compensées et doivent donc représenter 17,5% minimum de la surface de l'unité foncière. Le reste des surfaces végétalisées doit prioritairement être constitué de surfaces végétalisées situées au sol et/ou en terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1m, couche drainante comprise.

Dans la bande de constructibilité principale, les redents imposés à la section 2.1 du présent règlement doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haut jet au port adapté (port fastigié) à raison d'un arbre pour 20m² d'espace en redent.

Pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 500m², 25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en surface végétalisée. La surface de pleine terre peut être convertie en surface végétalisée pondérée en application des coefficients de pondération (cf. définition ci-dessus).

Dans le cas d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain avec la réalisation de surface végétalisée, le projet de construction doit cependant comprendre des espaces, des toitures ou murs végétalisés d'une surface au moins égale à 15% de la superficie du terrain en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus). Cette surface égale à 15% de la superficie du terrain peut également être affectée, en tout ou partie, à l'implantation de dispositifs de production autonome d'énergie.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus sont également applicables pour les terrains dont l'emprise au sol des constructions est de 100%.

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

3.4 - Plantations

3.4.1 - Arbres existants

Les arbres existants situés en cœur d'îlot doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions visées ci-dessous.

Les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés au plan de zonage détaillé du PLUi doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre d'un projet ayant un caractère d'utilité publique.

3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement

- Arbres à grand développement : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20m² de pleine terre réparties régulièrement autour du tronc. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 6,00 à 8,00 mètres en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

- Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50m², dont 15m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter variant selon les espèces. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 4,00 à 5,00 mètres en tous sens entre les arbres, 5,00 à 7,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8,00 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 20 centimètres.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum, non compris la couche drainante :

- 2,00 mètres pour les arbres à grand développement,
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,
- 1 mètre pour les arbres à petit développement,
- 0.60 mètre pour la végétation arbustive et les aires engazonnées.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort: bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à bannir (voir la liste des espèces préconisées en Ile-de-France établie par l'Agence Régionale de la Biodiversité, annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

3.5 - Règles alternatives

Pour les parcelles dévolues exclusivement à l'implantation des postes sources électriques, 70% des espaces libres devront être aménagés en surface végétalisées (végétation arbuste).

Les toitures terrasses, qu'elles soient accessibles ou non, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,40 mètre de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Règle générale

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandé afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

4.2 - Aménagement des constructions existantes

4.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

4.2.2 - Matériaux et aspects des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

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

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte. En outre, elles doivent recevoir un traitement qui vise à réduire leur impact visuel.

4.2.3 - Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Le ravalement des pignons doit être traité avec le même soin que les façades principales de la construction.

4.3 - Constructions nouvelles

4.3.1 - Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques comportant des locaux à destination de commerce en rez-de-chaussée et/ou de logements en rez-de-chaussée d'une surface habitable inférieure ou égale à 30m², le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'habitats spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs...)

Les halls traversants seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres d'artistes ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière de la construction.

4.3.2 - Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

4.3.3 - Matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Les murs-pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

4.3.4 - Soubassements

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines et la destination du rez-de-chaussée de la construction.

Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts sur voie et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents.

4.4 - **Aménagement des constructions nouvelles et existantes**

4.4.1 - Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

4.4.2 - Les trémies de parking

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

4.4.3 - Les gardes corps de sécurité

Le garde corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

4.4.4 - Les éléments techniques

Les éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

4.4.5 - Les transformateurs électriques

Les façades des transformateurs électriques et postes source doivent être traitées avec des matériaux pérennes et être habillés afin de limiter leur impact dans l'environnement.

4.4.6 - Les antennes de télévisions et de téléphone mobile et paraboles

Elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Toute implantation d'équipements de radiotéléphonie doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

4.5 - **Délimitation entre espace public et espace privé**

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.

Dès lors que les constructions sont implantées en ordre discontinu (voir chapitre 1 ci-dessus) pour permettre des percées visuelles vers les cœurs d'îlot ou d'autres espaces publics, les clôtures doivent être ajourées.

4.6 - **Saillies sur voies**

Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.

La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser. Ces éléments doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

4.6.1 - Saillies sur rez-de-chaussée

Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise à une hauteur de 3,20 mètres maximum au-dessus du niveau du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre situé à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées et les accès aux constructions.

4.6.2 - Saillies sur verticale de hauteur hors rez-de-chaussée

- **Éléments de modénature**

Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies...) sont admises sur toutes les voies quelle que soient leur largeur.

- **Balcons et ouvrages assimilés**

La saillie des balcons et ouvrages assimilés comme les espaces tampon (serres orientées Sud-est, Sud et Sud-ouest), des bow-windows et des brise-soleils, est interdite sur les voies communales et territoriales dont la largeur est inférieure ou égale à 8m.

Elle est admise dans la hauteur du gabarit-enveloppe à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir :

- à condition de ne pas excéder 40 cm en encorbellement pour les voies communales et territoriales dont la largeur est comprise entre 8 mètres et 12 mètres ;
- à condition de ne pas excéder 1,50 mètre en encorbellement pour les voies communales et territoriales dont la largeur est strictement supérieure à 12 mètres.

La saillie des balcons et ouvrages assimilés comme les espaces tampon (serres orientées Sud-est, Sud et Sud-ouest), des bow-windows et des brise-soleils, est admise dans la hauteur du gabarit-enveloppe à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir à condition de ne pas excéder 1,50 mètre en encorbellement pour les voies départementales.

Dans le cas des bâtiments implantés en retrait, ces encorbellements peuvent être portés à 2,00 mètres, sans toutefois surplomber la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.

Les coffres de volets roulants ne peuvent être disposés en saillie par rapport au plan de la façade.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte et accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit.

Sur une même voie, un seul accès automobile est autorisé par unité foncière.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et à limiter les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

- **Accès piétons**

Les constructions neuves d'une hauteur supérieure à R+1+C doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux logements et aux halls des bâtiments depuis la voie publique, soit directement pour les constructions implantées le long des voies, soit par l'intermédiaire d'une cour, d'un porche, ou de tout autre dispositif permettant de signifier sans ambiguïté l'accès au bâtiment depuis la voie publique ou privée.

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite.

À l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers les objectifs visés ci-dessus.

- **Accès véhicules**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

5.1.2 - Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation générale des véhicules se terminant en impasse est interdite. Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble réalisée en plusieurs phases, une voirie en impasse est autorisée dès lors que son tracé se poursuit dans les phases ultérieures de l'opération.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux venelles existantes ou à créer, à dominante piétonne, qui ont une vocation de desserte locale ou interne à une opération d'ensemble.

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UP08-2**CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS****1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

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

- Les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité économique implantée sur le terrain.
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne à condition que les nuisances causées au voisinage, à la circulation et au stationnement ne soit pas aggravées et que la construction soit équipée des dispositifs permettant de la rendre compatible avec le milieu environnant, et visant à permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.).
- Les constructions exposées aux nuisances sonores des infrastructures terrestres citées à l'article 0.2.4 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement).
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins 10 ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié, doit se faire dans le respect du présent règlement.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Champ d'application et définitions

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (voir paragraphe 2.1.2 de la partie 1 du règlement) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

- **Recul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement, dans les conditions prévues au paragraphe 2.1.3 de la partie 1 du règlement.

2.1.2 - Règle générale

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, sont implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier.

Le choix d'implantation des constructions doit être guidé par la recherche d'une intégration harmonieuse du projet au contexte bâti dans lequel il s'insère.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

Dès lors que figure au plan de zonage un recul obligatoire, les constructions doivent être implantées au-delà de cette limite.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Définitions

- **Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

- **Baies**

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

- **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2.2.2 - Règle générale d'implantation

Les constructions ou parties de construction sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

2.2.3 - Le calcul du retrait

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

2.2.4 - Règles alternatives

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
- Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

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

La distance entre deux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Définitions

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les

sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux.

- **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou la superficie de la partie de terrain concernée en application des bandes de constructibilité.

2.4.2 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70%.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut atteindre 80%, dès lors que la profondeur du terrain d'assiette de la construction, compté perpendiculairement à partir de l'alignement, est au plus égale à 25 mètres.

2.4.3 - Règles relatives

Pour les constructions existantes à la date du 10 décembre 2015, implantées dans la bande de constructibilité secondaire, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie à l'article 2.4.2 ci-dessus, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation et d'une augmentation de leur emprise au sol limitée à 10%.

Pour les constructions existantes, la création de locaux techniques tels que garages à vélos, stockage des déchets est exclue du calcul du coefficient d'emprise au sol.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

2.5.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.

2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celles fixées au paragraphe 2.5.2 ci-dessus est admise dans le cas où la construction est limitrophe d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus. Dans ce cas, projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle générale.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

Afin de mettre en valeur le paysage urbain d'Aubervilliers, d'améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes urbains, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des « Espaces Libres de Constructions » (ELC).

Les actions primordiales consistent en ce domaine à revitaliser les sols par des actions de désimperméabilisation et par une renaturation privilégiant le développement de masses arborées.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 du présent règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3.2 - Définitions

- **Les espaces libres de construction (ELC)**

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte de l'application de la section 2.4 ci-dessus.

- **La surface végétalisée**

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

- **La surface de pleine terre**

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

- **Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre**

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants :

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;
- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;

- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

3.3 - Aspects quantitatifs

20% au moins de la surface du terrain doivent être aménagés en surface végétalisée.

Au moins la moitié de la surface végétalisée doit correspondre à une surface de pleine terre. Cette surface de pleine terre peut être convertie en surface végétalisée pondérée en application des coefficients de pondération (cf. définition ci-dessus).

L'obligation de réaliser des surfaces végétalisées en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique justifiée par la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure.

Dans le cas d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain avec la réalisation de surface végétalisée, le projet de construction doit cependant comprendre des espaces, des toitures ou murs végétalisés d'une surface au moins égale à 15% de la superficie du terrain en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus). Cette surface égale à 15% de la superficie du terrain peut également être affectée, en tout ou partie, à l'implantation de dispositifs de production autonome d'énergie.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus sont également applicables pour les terrains dont l'emprise au sol des constructions est de 100%.

Les toitures terrasses, qu'elles soient accessibles ou non, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,40m de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

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

3.4 - Plantations

3.4.1 - Arbres existants

Les arbres existants situés en cœur d'îlot doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions visées ci-dessous.

Les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés au plan de zonage détaillé du PLUi doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre d'un projet ayant un caractère d'utilité publique.

3.4.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement

- Arbres à grand développement : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20m² de pleine terre réparties régulièrement autour du tronc. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 6,00 à 8,00 mètres en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50m², dont 15m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter variant selon les espèces. Sont conseillées des distances moyennes suivantes : 4,00 à 5,00

mètres en tous sens entre les arbres, 5,00 à 7,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

- Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8,00 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 20 centimètres.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum, non compris la couche drainante :

- 2,00 mètres pour les arbres à grand développement,
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,
- 1 mètre pour les arbres à petit développement,
- 0.60 mètre pour la végétation arbustive et les aires engazonnées.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à bannir (voir la liste des espèces préconisées en Ile-de-France établie par l'Agence Régionale de la Biodiversité, annexe n°5-3 du PLUi, partie 2).

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Règle générale

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandé afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Une transparence visuelle vers les cœurs d'îlots végétalisés doit être prévue. Elle peut prendre la forme de failles, de clôtures ajourées, de halls traversant vitrés, dans le respect du présent règlement.

4.2 - Aménagement des constructions existantes

4.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

4.2.2 - Matériaux et aspects des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

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

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte. En outre, elles doivent recevoir un traitement qui vise à réduire leur impact visuel.

4.2.3 - Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

Le ravalement des pignons doit être traité avec le même soin que les façades principales de la construction.

4.3 - Constructions nouvelles

4.3.1 - Dispositions générales

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.

En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Les halls traversants seront préférés aux porches pour des raisons de bonne gestion et de pérennité de l'espace. Si toutefois, le porche est absolument incontournable, il devra être traité comme un hall d'immeuble. Des œuvres d'artistes ou des végétaux pourront l'agrémenter. Un soin particulier devra être apporté au traitement du sol, des murs et de la sous face des porches. L'éclairage nocturne du porche devra participer à la mise en lumière de la construction.

4.3.2 - Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, à l'îlot et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.

Les toitures terrasses et notamment celles comportant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est à privilégier afin d'assurer un traitement qualitatif de la cinquième façade.

4.4 - Aménagement des constructions nouvelles et existantes

4.4.1 - Matériaux et aspect des façades

Les transparences entre la rue et les espaces privés doivent être privilégiées.

Les parties pleines en RDC doivent être les plus limitées possibles. Les RDC doivent être configurés de manière à être animés et éviter qu'ils ne deviennent des murs d'expression (affichage sauvage et tag...).

Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser...). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou serigraphié.

4.4.2 - Les trémies de parking

Elles ne doivent pas être apparentes mais être intégrées au bâtiment et entièrement closes. En effet, au-delà de leur inesthétique, les trémies apparentes sont généralement sources de nuisances (dépôt sauvages, absence d'entretien, problème de sécurité...).

Certains opérateurs ne répondent qu'en partie à cette problématique. L'accès est effectivement au nu de la façade mais la porte d'accès à claire voie.

La porte d'accès au parking doit être pleine et implanté au nu de la façade.

Les portails d'accès et halls doivent être à l'alignement et non en retrait par rapport au domaine public afin de supprimer les espaces propices à toute forme de dépôt ou susceptible de générer des nuisances.

4.4.3 - Les gardes corps de sécurité

Le gardes corps de sécurité en toiture ne doit être un simple élément répondant à la réglementation.

Ils doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

Quand il s'agit d'une lisse, elle doit être positionnée droite afin de limiter son impact visuel.

4.4.4 - Les éléments techniques

Les éléments techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, conduites de réseaux, gaz, électricité, télécommunication...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Ces éléments techniques ne doivent pas courir en façade.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux gaz, électricité, télécommunication doivent être dissimulés dans la composition de la façade et ne peuvent constituer une excroissance ou être isolés sur un terrain. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les climatiseurs et dispositifs de ventilation doivent être intégrés au bâtiment en cas de construction neuve.

4.4.5 - Les antennes de télévisions et de téléphone mobile et paraboles

Elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Toute implantation d'équipements de radiotéléphonie doit s'insérer dans le paysage et devra être habillée, afin de permettre cette intégration.

4.5 - Délimitation entre espace public et espace privé

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.

Dès lors que les constructions sont implantées en ordre discontinu (voir section 2.1 ci-dessus) pour permettre des percées visuelles vers les cœurs d'îlot ou d'autres espaces publics, les clôtures doivent être ajourées.

4.6 - Saillies sur voies

Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.

La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser. Ces éléments doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

5.1.1 - Desserte et accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit.

Sur une même voie, un seul accès automobile est autorisé par unité foncière.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et à limiter les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

- **Accès piétons**

- Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers les objectifs visés ci-dessus.

- **Accès véhicules**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

5.1.2 - Voirie

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale doit présenter une emprise d'une largeur au moins égale à 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux venelles existantes ou à créer, à dominante piétonne, qui ont une vocation de desserte locale ou interne à une opération d'ensemble.

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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