



4-1-2-2

REGLEMENT ECRIT

> REGLEMENTS DES ZONES UP – ZONES DE PROJET DE PIERREFITTE-SUR-SEINE

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

> ZONE UP14 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR VALLES.....	2
> ZONE UP15 – PIERREFITE-SUR-SEINE, SECTEUR ALLENDE-LENINE.....	19
> ZONE UP16 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR DES RUES DE PARIS ET MAURICE DAVID	37
> ZONE UP17 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR DES POETES	54
> ZONE UP18 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR BRIAIS-PASTEUR.....	69
> ZONES UP19-1 ET UP 19-2 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR SACCO ET VANZETTI	88



UP14

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP14 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR VALLES

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 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	5
0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.....	5
0.2 - Définitions	5
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	12
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	12
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	12
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	13
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	13
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	13
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	13
2.5 - Hauteur des constructions	14
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	15
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	16
4.1 - Dispositions générales.....	16
4.2 - Couleurs et matériaux	16
4.3 - Façades et murs pignons	16
4.4 - Toitures.....	16
4.5 - Clôtures	17
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	17
5.1 - Déplacements.....	17
5.2 - Stationnement.....	17
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	18
6.1 - Desserte par les réseaux.....	18
6.2 - Assainissement.....	18
6.3 - Collecte des déchets	18

RAPPELS

Les 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 UP14 correspond aux espaces de projets portant sur le secteur Vallès à Pierrefitte-sur-Seine. Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R.151-21, qui précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose », ne sont pas applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Les opérations ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne sont pas concernées par ces dispositions.

0.2 - Définitions

- **Accès**

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Artisanat**

Entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de service (décret 98-247 du 2 avril 1998).

- **Affouillement de sol**

Toute excavation de terrain réalisée. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur excède 2,00 m.

- **Alignement**

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

- **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **Commerce de détail**

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

- **Combles**

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

- **Construction principale**

Construction indépendante constitutive de SDP.

- **Constructions principales** : constructions constitutives de SDP pouvant être organisées :
 - soit en ordre discontinu,
 - soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation

Les passerelles reliant deux bâtiments constitutifs de SDP, ne remettent pas en cause cette définition.

- **Construction**

Annexe construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci et ne pourra en aucun cas être aménagée en habitation ou destinée à une activité.

- **Desserte**

Accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

- **Domaine public**

Tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt général ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

- **Emprise au sol**

Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. Les ouvrages totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

- **Emprise et plateforme d'une voie**

L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Ils regroupent les locaux et bureaux accueillant du public et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; les salles d'art et de spectacle ; les équipements sportifs et les autres équipements recavant du public.

- **Espaces verts aménagés sur dalle**

En cas d'aménagement d'espaces verts sur dalle, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 1 m, sauf disposition contraire prévue dans le règlement.

- **Exhaussement de sol**

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur excède 2,00 m.

- **Extension**

Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction principale par une communauté d'accès et de circulation intérieure.

- **Façade**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures,

etc.). Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

- **Façade aveugle**

Façade qui ne comporte pas d'ouverture. Sont assimilées aux façades aveugles les façades de constructions qui comportent des ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini. Les sorties de secours ne sont pas considérées comme des ouvertures.

- **Haute tige**

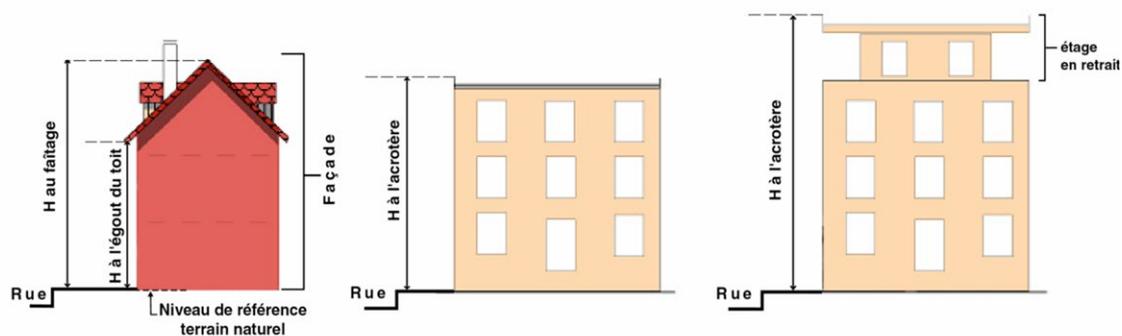
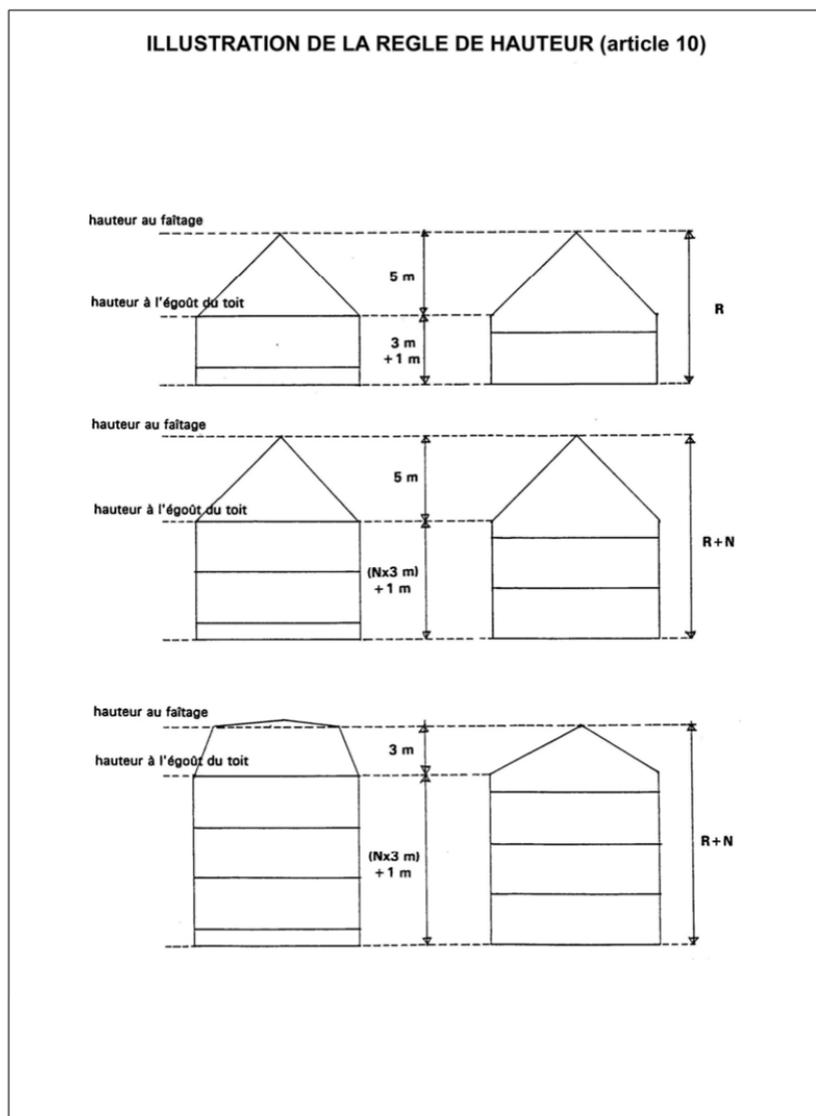
Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte

- **Hauteur d'une construction**

Hauteur maximale en mètres mesurée en tout point de la construction et par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

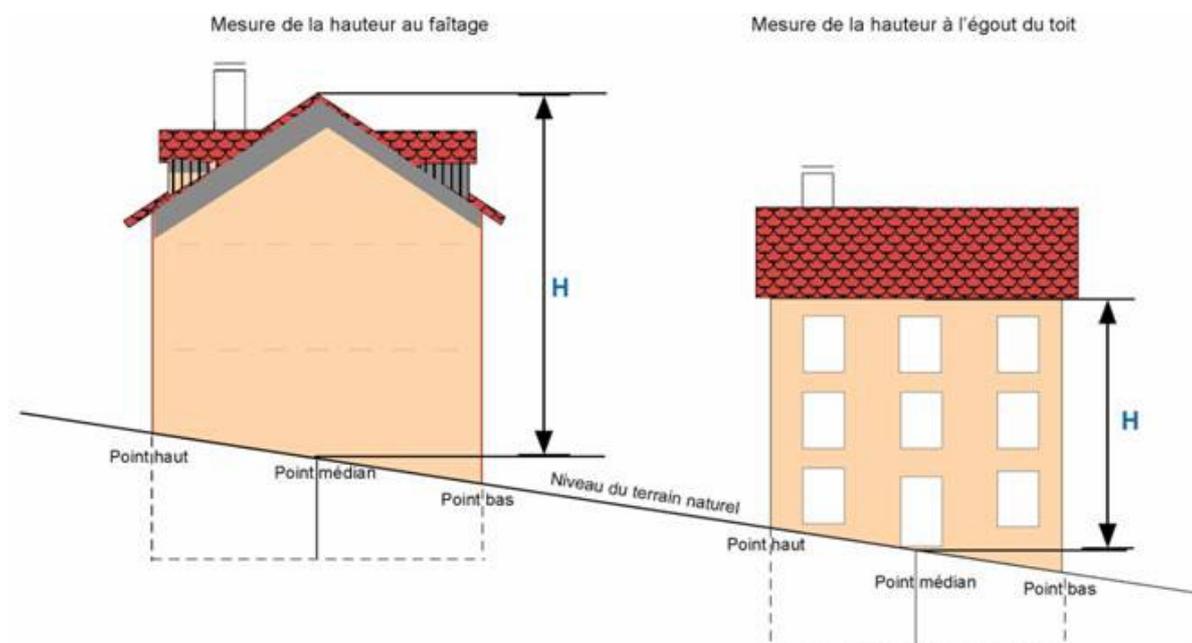
La hauteur peut être :

- une hauteur totale définie comme une hauteur hors tout ;
- dans certains cas, la hauteur maximale est calculée par un « volume enveloppe » défini par le règlement ;
- une hauteur à l'égout du toit, l'égout du toit étant la partie inférieure de la toiture où se situent les dispositifs de recueil des eaux pluviales ;
- une hauteur au faîtage, le faîtage étant la ligne de jonction des versants d'une toiture.

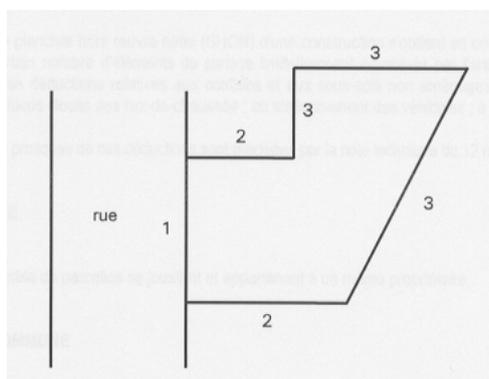


Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum ; la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



- **Industrie** : les constructions à destination d'industrie sont destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, l'activité industrielle du secteur secondaire, l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie et plus globalement les activités de production, construction et réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Installations classées** : un établissement industriel, artisanal, agricole ou commercial entre dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand il peut être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.
- **Largeur de façade de construction** : elle correspond au côté de la construction faisant face au domaine public.
- **Largeur de façade de terrain** : elle correspond au côté de l'unité foncière faisant face au domaine public.
- **Limite séparative d'une unité foncière** : limite séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie.



Les limites séparatives (latérales) joignant l'alignement (2),
 Les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3),
 La façade sur rue (1).

- **Limite constructible opposée**

Limite séparative de l'unité foncière qui est située sur l'autre rive de la voie.

- **Local technique**

Intégré ou non à la construction principale, dont la vocation est d'assurer le fonctionnement d'une construction principale (exemples : chaufferie, local à poubelles...).

- **Lotissement**

Le lotissement consiste en la division, volontaire ou non d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiment, qui a pour objet ou pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter le nombre de terrains issus de cette propriété à plus de deux lots.

- **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

- **Marge d'isolement**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives de l'unité foncière ou qui sépare plusieurs constructions entre elles.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives**

La marge d'isolement est la distance minimum qui sépare une construction des limites séparatives, comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière**

La marge d'isolement est la distance minimum à respecter entre les points les plus proches qui séparent les façades ou parties de façades des constructions implantées sur une même propriété foncière.

- **Niveau**

Espace situé entre deux planchers ou entre plancher et toiture, à partir du rez-de-chaussée. Un étage partiel (mezzanine) sera considéré comme un niveau.

- **Ouverture**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air.

- **Ouverture transparente**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on voit distinctement.

- **Ouverture translucide**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on ne voit pas distinctement.

- **Parcelle**

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Pleine terre**

Un espace est considéré en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol ; un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre.

- **Rythme volumique**

Distribution des linéaires de façades homogènes (hauteur et alignement) dont les séquences sont limitées en longueur de façon à éviter l'uniformité.

- **Saillie**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (ex : balcon, oriel, etc...) à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc...)

- **Sous-sol**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment. Il définit les planchers qui n'émergent pas plus de 1 m compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Au-delà, le sous-sol est assimilé à un niveau.

- **Terrain naturel**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- **Toiture terrasse**

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

- **Unité foncière**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains, appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- **Voies publiques**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- **Voie privée**

La voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

- **Zone non aedificandi**

Zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service.

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 soumises à autorisation et déclaration préalables au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Le stationnement pour plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés ;
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition que l'activité soit complémentaire de l'habitat et des équipements publics ;
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation des constructions soumises à déclaration ou à autorisation préalables au titre de la législation sur les installations classées à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- L'extension ou la transformation des constructions à destination d'industrie et d'artisanat à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- 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 permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;
- En cas de construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou en cas d'excavations, les conséquences liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques, seront estimées et feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier les éventuelles surpressions dues à la remontée de la nappe phréatique.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est définie par les orientations d'aménagement et de programmation définies.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes d'un niveau dont la hauteur n'excède pas 3,00 m au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 10 m² peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositions de la présente section 2.2 ne sont pas applicables pas aux extensions de constructions existantes qui comportent des façades aveugles dans la marge d'isolement latérale à la condition que ces extensions respectent une marge d'isolement dont la longueur au droit des limites séparatives latérales est au minimum égale à celle existante, et que la façade soit aveugle.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, à condition que les façades soient aveugles, ou en retrait de ces limites.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives, le retrait en tout point de la construction mesurée au niveau du sol de la limite séparative est au moins égal à 2,50 mètres lorsque les façades des constructions sont aveugles et à la moitié de la hauteur totale de la façade sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres ($H/2=L \geq 5m.$) lorsque les façades des constructions comportent des ouvertures.

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

Les constructions annexes d'un niveau dont la hauteur n'excède pas 3,00 m au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 10 m² pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositions de la présente section 2.3 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui comportent des façades aveugles dans la marge d'isolement latérale à la condition que ces extensions respectent une marge d'isolement dont la longueur au droit des limites séparatives latérales est au minimum égale à celle existante, et que la façade soit aveugle

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance au moins égale à 2,50 mètres lorsque les façades des constructions sont aveugles et à la moitié de la hauteur totale de la façade sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres ($H/2=L \geq 5m.$) lorsque les façades des constructions comportent des ouvertures.

Les constructions annexes (type locaux poubelles, techniques...) ne sont pas concernées par ces dispositions.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Toutefois, pour les constructions implantées le long de l'avenue Lénine et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas sont autorisées dans la mesure où l'ensemble des autres dispositions du règlement est respecté et que la hauteur des constructions n'est pas augmentée.

2.5.2 - Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur de façade est au plus égale à 25 mètres à l'égout du toit, et la hauteur totale est au plus égale à 30 mètres au faîtage.

2.5.3 - Pour les autres constructions

Les toitures terrasse sont interdites à l'exception des constructions d'une surface de plancher de plus de 100 m² comportant des toitures végétalisées ou destinées à recevoir des équipements de production d'énergie solaire.

- Pour une construction présentant une hauteur de 1 niveau (R), la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 4,00 m à l'égout du toit ;
 - 7,00 m au faîtage ;
 - 5,00 m à l'acrotère.
- Pour une construction présentant une hauteur de 2 niveaux (R+1), la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 7,00 m à l'égout du toit ;
 - 10,00 m au faîtage ;
 - 8,00 m à l'acrotère.
- Pour une construction présentant une hauteur de 3 niveaux (R+2), la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 10,00 m à l'égout du toit ;
 - 13,00 m au faîtage ;
 - 11,00 m à l'acrotère.
- Pour une construction présentant une hauteur de 4 niveaux (R+3), la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 13,00 m à l'égout du toit ;
 - 16,00 m au faîtage ;
 - 14,00 m à l'acrotère.

- Pour une construction présentant une hauteur de 5 niveaux (R+4), la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 16,00 m à l'égout du toit ;
 - 19,00 m au faîtage ;
 - 17,00 m à l'acrotère.
- Pour une construction présentant une hauteur de 6 niveaux (R+5), la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 19,00 m à l'égout du toit ;
 - 22,00 m au faîtage ;
 - 20,00 m à l'acrotère.
- Pour une construction présentant une hauteur de 7 niveaux (R+6), la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 22,00 m à l'égout du toit ;
 - 25,00 m au faîtage ;
 - 23,00 m à l'acrotère.
- Pour une construction présentant une hauteur de 8 niveaux (R+7), la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 25,00 m à l'égout du toit ;
 - 28,00 m au faîtage ;
 - 26,00 m à l'acrotère.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

En cas d'aménagement sur dalle, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 1 mètre.

Sauf dispositions contraires prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, 60 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état et 20 % de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface libre de toute construction et en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement soit par 50 m² de terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales. Des espaces paysagers végétalisés doivent être, si possible, aménagés.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Toutes les surfaces, façades, toitures et terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. La conception architecturale des constructions sera contemporaine et devra éviter tout effet de pastiche. Elle devra être empreinte de sobriété tout en favorisant la qualité des matériaux et le traitement des détails.

Les extensions des constructions seront conformes à l'existant en ce qui concerne notamment l'architecture générale, le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

4.2 - Couleurs et matériaux

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les enduits de façade de couleurs vives ou violentes,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire,
- les matériaux verriers réfléchissants, les imitations de matériaux.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

Tout effet décoratif ou de multiplicité de matériaux est à éviter. Si des enduits sont utilisés seuls les enduits fins de type talochés ou légèrement grattés sont admis, en privilégiant les teintes claires. L'usage du bois est préconisé.

4.3 - Façades et murs pignons

Les façades des constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

Les murs pignons des constructions doivent être particulièrement bien traités et considérés comme de vraies façades avec un retournement du traitement des façades principales et la création d'ouvertures lorsque la réglementation le permet.

4.4 - Toitures

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

Un soin particulier sera apporté à la conception des toitures terrasses, qui sont vues depuis les constructions hautes existants.

Les installations techniques et édicules des nouvelles constructions devront être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment. Les capteurs solaires et l'appareillage HQE devront être intégrés à la toiture.

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

4.5 - Clôtures

Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement.

Pour les clôtures sur front de rue et en limites séparatives, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 m pouvant être surmontés d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,10 mètres de hauteur ;
- les grilles de clôture ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies végétales, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,10 mètres de hauteur ;
- les clôtures composées de haies végétales.

Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, mur bahut ou coffret maçonné.

Pour les clôtures implantées en limite avec une voie ferrée ou un équipement public, la hauteur des clôtures pourra être de 2.50 mètres en mur plein.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

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).



UP15

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP15 – PIERREFITE-SUR-SEINE, SECTEUR ALLENDE-LENINE

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 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	23
0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.....	23
0.2 - Définitions	23
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	31
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	31
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	31
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	32
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	32
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	32
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	32
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	33
2.5 - Hauteur des constructions	33
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	33
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	34
4.1 - Dispositions générales.....	34
4.2 - Couleurs et matériaux	34
4.3 - Façades et murs pignons	34
4.4 - Toitures.....	34
4.5 - Clôtures	35
4.6 - Attique	35
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	36
5.1 - Déplacements.....	36
5.2 - Stationnement.....	36
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	36
6.1 - Desserte par les réseaux.....	36
6.2 - Assainissement.....	36
6.3 - Collecte des déchets	36

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 UP15 correspond à la zone de projet portant sur le secteur Allende-Lénine à Pierrefitte-sur-Seine.

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

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R.151-21, qui précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose », ne sont pas applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Les opérations ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne sont pas concernées par ces dispositions.

0.2 - Définitions

- **Accès**

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Artisanat**

Entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de service (décret 98-247 du 2 avril 1998).

- **Affouillement de sol**

Toute excavation de terrain réalisée. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur excède 2,00 m.

- **Alignement**

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

- **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **Commerce de détail**

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

- **Combles**

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

- **Construction principale**

Construction indépendante constitutive de SDP.

- **Constructions principales**

Constructions constitutives de SDP pouvant être organisées :

- soit en ordre discontinu,
- soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation

Les passerelles reliant deux bâtiments constitutifs de SDP, ne remettent pas en cause cette définition.

- **Construction annexe**

Construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci et ne pourra en aucun cas être aménagée en habitation ou destinée à une activité.

- **Desserte**

Accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

- **Domaine public**

Tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt général ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

- **Emprise au sol**

Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. Les ouvrages totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

- **Emprise et plateforme d'une voie**

L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Ils regroupent les locaux et bureaux accueillant du public et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; les salles d'art et de spectacle ; les équipements sportifs et les autres équipements recavant du public.

- **Espaces verts aménagés sur dalle**

En cas d'aménagement d'espaces verts sur dalle, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 1 m, sauf disposition contraire prévue dans le règlement.

- **Exhaussement de sol**

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur excède 2,00 m.

- **Extension**

Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction principale par une communauté d'accès et de circulation intérieure.

- **Façade**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.). Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

- **Façade aveugle**

Façade qui ne comporte pas d'ouverture. Sont assimilées aux façades aveugles les façades de constructions qui comportent des ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini. Les sorties de secours ne sont pas considérées comme des ouvertures.

- **Haute tige**

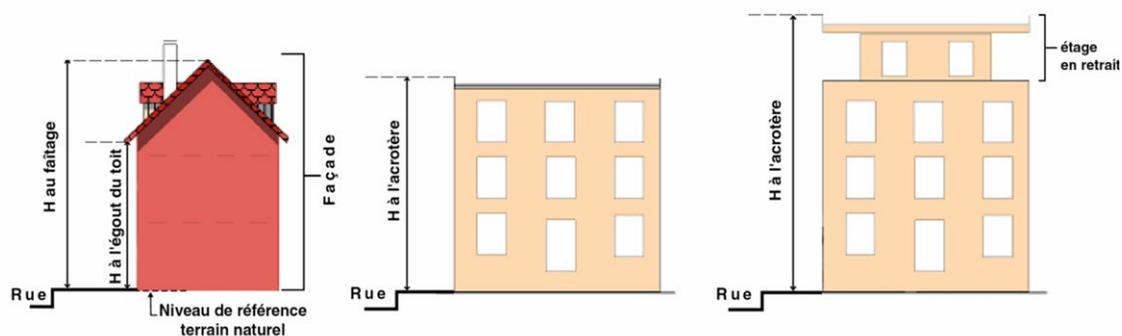
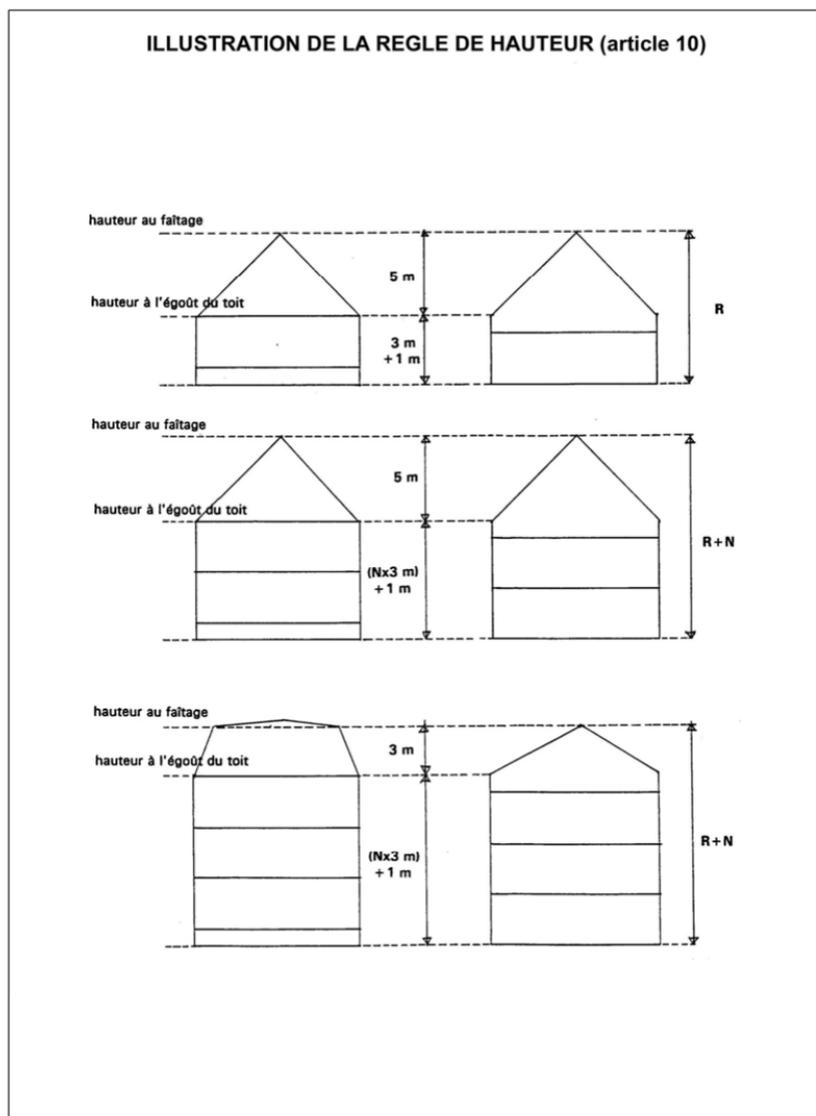
Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte

- **Hauteur d'une construction**

Hauteur maximale en mètres mesurée en tout point de la construction et par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

La hauteur peut être :

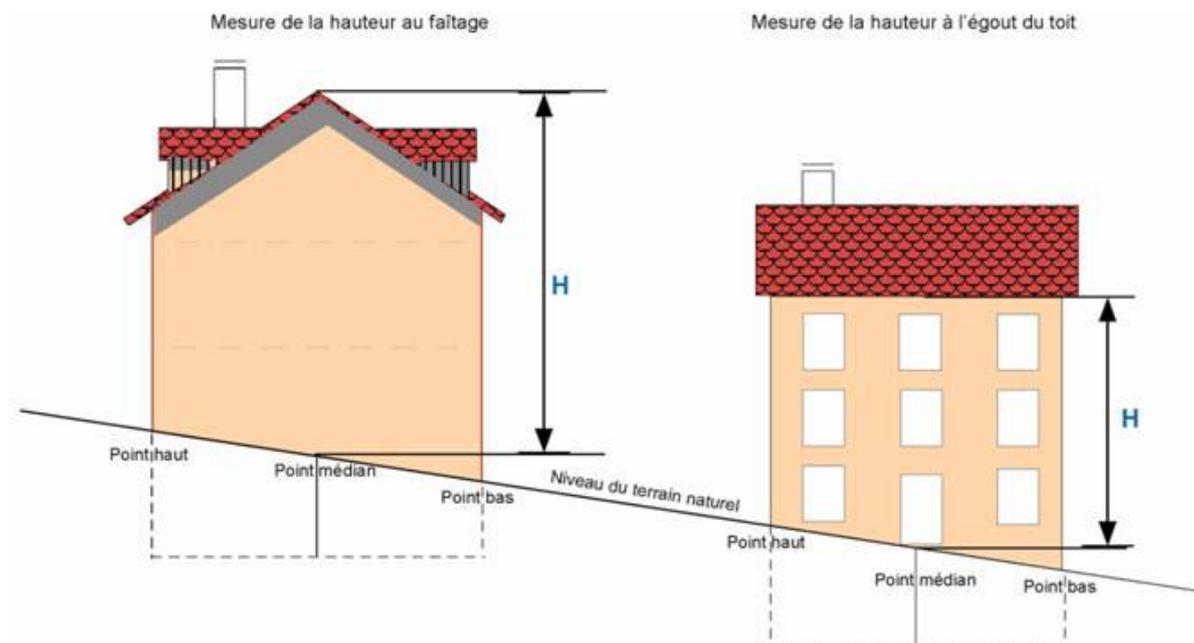
- une hauteur totale définie comme une hauteur hors tout ;
- dans certains cas, la hauteur maximale est calculée par un « volume enveloppe » défini par le règlement ;
- une hauteur à l'égout du toit, l'égout du toit étant la partie inférieure de la toiture où se situent les dispositifs de recueil des eaux pluviales ;
- une hauteur au faîtage, le faîtage étant la ligne de jonction des versants d'une toiture.



Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum ; la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain

naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



- **Industrie**

Les constructions à destination d'industrie sont destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, l'activité industrielle du secteur secondaire, l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie et plus globalement les activités de production, construction et réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Installations classées**

Un établissement industriel, artisanal, agricole ou commercial entre dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand il peut être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

- **Largeur de façade de construction**

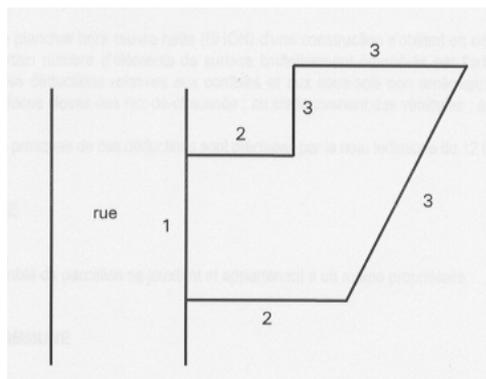
Elle correspond au côté de la construction faisant face au domaine public.

- **Largeur de façade de terrain**

Elle correspond au côté de l'unité foncière faisant face au domaine public.

- **Limite séparative d'une unité foncière**

Limite séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie.



Les limites séparatives (latérales) joignant l'alignement (2),
 Les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3),
 La façade sur rue (1).

- **Limite constructible opposée**

Limite séparative de l'unité foncière qui est située sur l'autre rive de la voie.

- **Local technique**

Intégré ou non à la construction principale, dont la vocation est d'assurer le fonctionnement d'une construction principale (exemples : chaufferie, local à poubelles...).

- **Lotissement**

Le lotissement consiste en la division, volontaire ou non d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiment, qui a pour objet ou pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter le nombre de terrains issus de cette propriété à plus de deux lots.

- **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

- **Marge d'isolement**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives de l'unité foncière ou qui sépare plusieurs constructions entre elles.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives**

La marge d'isolement est la distance minimum qui sépare une construction des limites séparatives, comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière**

La marge d'isolement est la distance minimum à respecter entre les points les plus proches qui séparent les façades ou parties de façades des constructions implantées sur une même propriété foncière.

- **Niveau**

Espace situé entre deux planchers ou entre plancher et toiture, à partir du rez-de-chaussée. Un étage partiel (mezzanine) sera considéré comme un niveau.

- **Ouverture**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air.

- **Ouverture transparente**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on voit distinctement.

- **Ouverture translucide**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on ne voit pas distinctement.

- **Parcelle**

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Pleine terre**

Un espace est considéré en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol ; un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre.

- **Rythme volumique**

Distribution des linéaires de façades homogènes (hauteur et alignement) dont les séquences sont limitées en longueur de façon à éviter l'uniformité.

- **Saillie**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (ex : balcon, oriel, etc...) à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc...)

- **Sous-sol**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment. Il définit les planchers qui n'émergent pas plus de 1 m compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Au-delà, le sous-sol est assimilé à un niveau.

- **Terrain naturel**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- **Toiture terrasse**

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

- **Unité foncière**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains, appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- **Voies publiques**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- **Voie privée**

Voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

- **Zone non aedificandi**

Zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service.

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 soumises à autorisation et déclaration préalables au titre de la législation sur les installations classées ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m² qui ne sont pas liés aux travaux de constructions autorisées ;
- le stationnement pour plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés ;
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition que l'activité soit complémentaire de l'habitat et des équipements publics ;
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation des constructions soumises à déclaration ou à autorisation préalables au titre de la législation sur les installations classées à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- L'extension ou la transformation des constructions à destination d'industrie et d'artisanat à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- 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 permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et à destination de bureaux, dès lors qu'elles se situent en rez-de-chaussée de constructions principalement destinées à une autre affectation et qu'elles respectent les « linéaires actifs, commerciaux et actifs non commerciaux » figurant au plan de zonage ;
- En cas de construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou en cas d'excavations, les conséquences liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques, seront estimées et feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier les éventuelles surpressions dues à la remontée de la nappe phréatique

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit retraits des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des retraits de façade par rapport à l'alignement sont autorisés à partir du 2^e étage.

En cas d'extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles de la présente section 2.1, celles-ci devront respecter une implantation par rapport au domaine public au moins égales à celle de la construction existante.

Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques :

- Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant au document graphique de la zone.
- Les constructions ayant leur façade sur l'alignement commercial figurant au plan sont affectées aux commerces à rez-de-chaussée. Toutefois les halls d'accès aux logements et autres constructions situés dans les étages supérieurs sont également autorisés.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes d'un niveau dont la hauteur n'excède pas 3,00 m au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 10 m² peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositions de la présente section 2.2 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui comportent des façades aveugles dans la marge d'isolement latérale à la condition que ces extensions respectent une marge d'isolement dont la longueur au droit des limites séparatives latérales est au minimum égale à celle existante, et que la façade soit aveugle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsque les façades des constructions comportent des ouvertures, la distance horizontale de tout point de la construction mesurée au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres ($H/2=L \geq 6$ m).

Lorsque les façades des constructions sont aveugles, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, celui doit être au moins égal à 2,50 mètres.

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

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à la condition que les constructions respectent entre elles une marge d'isolement au minimum égale à :

- 6,00 mètres, si les façades des constructions en vis-à-vis comportent des ouvertures,
- 2,50 mètres si l'une au moins des façades des constructions en vis-à-vis est aveugle.

Les constructions annexes (type locaux poubelles, techniques...) ne sont pas concernées par ces dispositions.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le cas de terrains supportant des constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximum autorisée, la réalisation de travaux est autorisée à condition que les autres dispositions du règlement soient respectés, que l'emprise au sol du projet ne dépasse pas 15 m² de surface de plancher et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 60%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les résidences de logements autonomes liées à un établissement de santé et d'action sociale, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 niveaux (R + 5). Deux niveaux supplémentaires sont admis dès lors qu'ils constituent des attiques (R + 5 + A + A).

La hauteur des constructions comportant des toitures en pente est au maximum égale à :

- 19,00 mètres à l'égout du toit,
- 23,00 mètres au faîtage.

Les toitures terrasse sont interdites à l'exception des bâtiments d'une surface de plancher de plus de 100 m² comportant des toitures végétalisées ou destinées à recevoir des équipements de production d'énergie solaire.

La hauteur totale des constructions comportant des toitures terrasse est au maximum égale à 20 m à l'acrotère. Cette hauteur totale est portée à 26 m maximum dans le cas d'une construction dont les derniers niveaux constituent des attiques (R+5+A+A).

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

En cas d'aménagement sur dalle, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 1 m.

80 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisées (pelouse, arbustes, buissons...), entretenus en bon état et 20 % de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre. Dans le cas d'une impossibilité technique de remplir les obligations quantitatives en matière de végétalisation des espaces libres, les parties de toitures terrasses végétalisées dans les conditions prévues par le présent règlement peuvent être prises en compte dans le calcul des espaces libres végétalisés.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface libre de toute construction et en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement soit par 50 m² de terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les résidences de logements autonomes liés à un établissement de santé et d'action sociale, les dispositions ci-dessus ne sont applicables. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales. Des espaces paysagers végétalisés doivent être, si possible, aménagés.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Toutes les surfaces, façades, toitures et terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. La conception architecturale des constructions sera contemporaine et devra éviter tout effet de pastiche. Elle devra être empreinte de sobriété tout en favorisant la qualité des matériaux et le traitement des détails.

Les extensions des constructions seront conformes à l'existant en ce qui concerne notamment l'architecture générale, le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

4.2 - Couleurs et matériaux

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les enduits de façade de couleurs vives ou violentes,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire,
- les matériaux verriers réfléchissants, les imitations de matériaux.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

Tout effet décoratif ou de multiplicité de matériaux est à éviter. Si des enduits sont utilisés seuls les enduits fins de type talochés ou légèrement grattés sont admis, en privilégiant les teintes claires. L'usage du bois est préconisé.

4.3 - Façades et murs pignons

Les façades des constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

Les murs pignons des constructions doivent être particulièrement bien traités et considérés comme de vraies façades avec un retournement du traitement des façades principales et la création d'ouvertures lorsque la réglementation le permet.

4.4 - Toitures

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

Un soin particulier sera apporté à la conception des toitures terrasses, qui sont vues depuis les constructions hautes existants.

Les installations techniques et édicules des nouvelles constructions devront être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment. Les capteurs solaires et l'appareillage HQE devront être intégrés à la toiture.

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

4.5 - Clôtures

Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement.

Pour les clôtures sur front de rue et en limites séparatives, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 m pouvant être surmontés d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,10 m de hauteur;
- les grilles de clôture ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies végétales, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,10 m de hauteur.
- les clôtures composées de haies végétales.

Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, mur bahut ou coffret maçonné.

Pour les clôtures implantées en limite avec une voie ferrée ou un équipement public, la hauteur des clôtures pourra être de 2,50 m en mur plein.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.6 - Attique

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur. Dans le cas d'un attique partiel, celui-ci doit être situé à minima au niveau des parties de constructions orientées vers les emprises publiques et privées ouvertes à la circulation.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

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).



UP16

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP16 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR DES RUES DE PARIS ET MAURICE DAVID

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 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	41
0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.....	41
0.2 - Définitions	41
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	48
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	48
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	48
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	49
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	49
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	49
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	49
2.5 - Hauteur des constructions	49
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	50
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	51
4.1 - Dispositions générales.....	51
4.2 - Couleurs et matériaux	51
4.3 - Façades et murs pignons	51
4.4 - Toitures	51
4.5 - Clôtures	52
4.6 - Attique	52
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	53
5.1 - Déplacements.....	53
5.2 - Stationnement.....	53
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	53
6.1 - Desserte par les réseaux.....	53
6.2 - Assainissement.....	53
6.3 - Collecte des déchets	53

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 UP16 correspond à la zone de projets portant sur le secteur des rues de Paris et Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine.

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

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R.151-21, qui précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose », sont applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Cette disposition n'est pas applicable :

- pour l'application des dispositions relatives au stationnement prévues à la section 5.2 de la Partie 1 du règlement ;
- pour l'application des règles relatives à la collecte des déchets prévues à la section 6.3 de la Partie 1 du règlement.

0.2 - Définitions

- **Accès**

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Artisanat**

Entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de service (décret 98-247 du 2 avril 1998).

- **Affouillement de sol**

Toute excavation de terrain réalisée. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur excède 2,00 m.

- **Alignement**

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

- **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **Commerce de détail**

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

- **Combles**

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

- **Construction principale**

Construction indépendante constitutive de SDP.

- **Constructions principales**

Constructions constitutives de SDP pouvant être organisées:

- soit en ordre discontinu,
- soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation

Les passerelles reliant deux bâtiments constitutifs de SDP, ne remettent pas en cause cette définition.

- **Construction annexe**

Construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci et ne pourra en aucun cas être aménagée en habitation ou destinée à une activité.

- **Desserte**

Accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

- **Domaine public**

Tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt général ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

- **Emprise au sol**

Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. Les ouvrages totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

- **Emprise et plateforme d'une voie**

L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Ils regroupent les locaux et bureaux accueillant du public et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; les salles d'art et de spectacle ; les équipements sportifs et les autres équipements recavant du public.

- **Espaces verts aménagés sur dalle**

En cas d'aménagement d'espaces verts sur dalle, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 1 m, sauf disposition contraire prévue dans le règlement.

- **Exhaussement de sol**

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur excède 2,00 m.

- **Extension**

Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction principale par une communauté d'accès et de circulation intérieure.

- **Façade**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.). Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

- **Façade aveugle**

Façade qui ne comporte pas d'ouverture. Sont assimilées aux façades aveugles les façades de constructions qui comportent des ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini. Les sorties de secours ne sont pas considérées comme des ouvertures.

- **Haute tige**

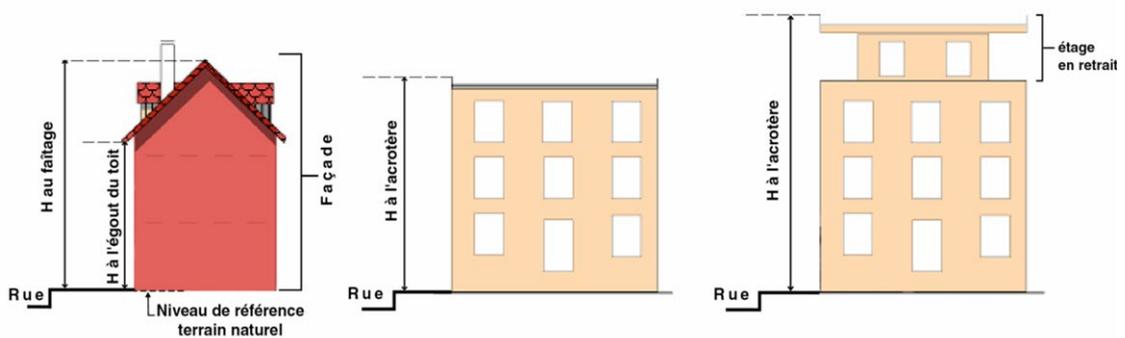
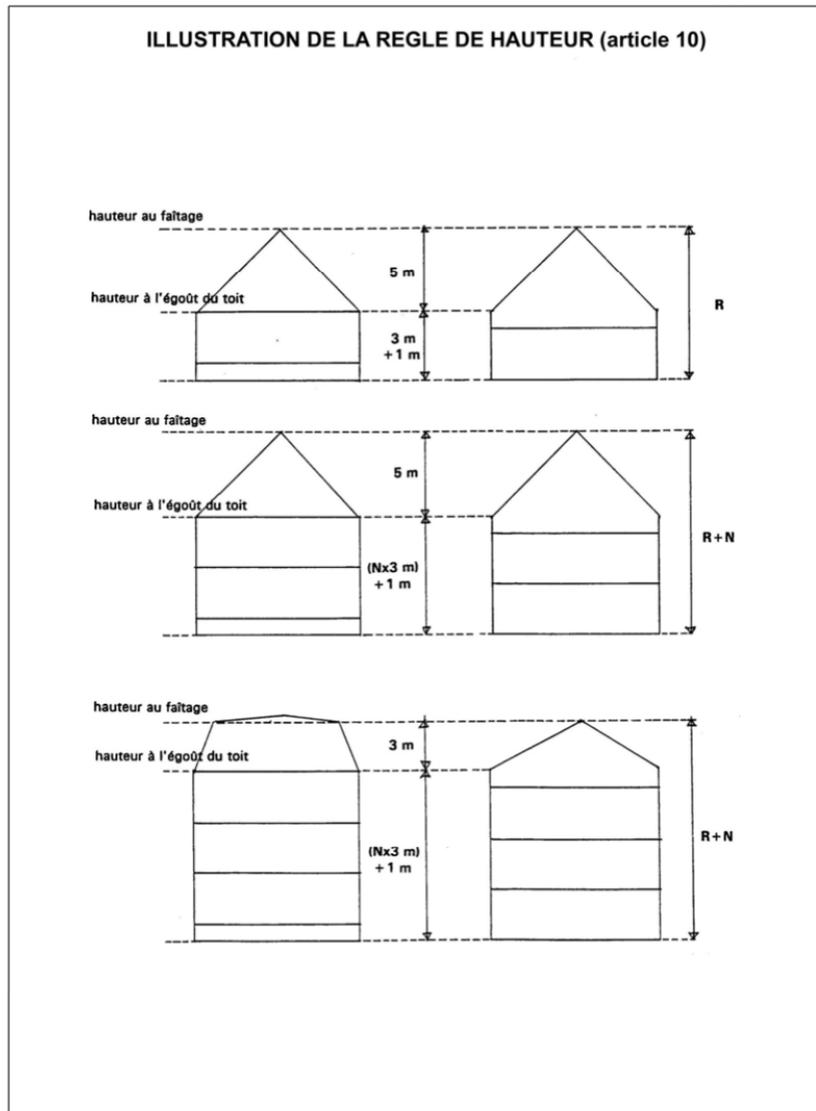
Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte

- **Hauteur d'une construction**

Hauteur maximale en mètres mesurée en tout point de la construction et par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

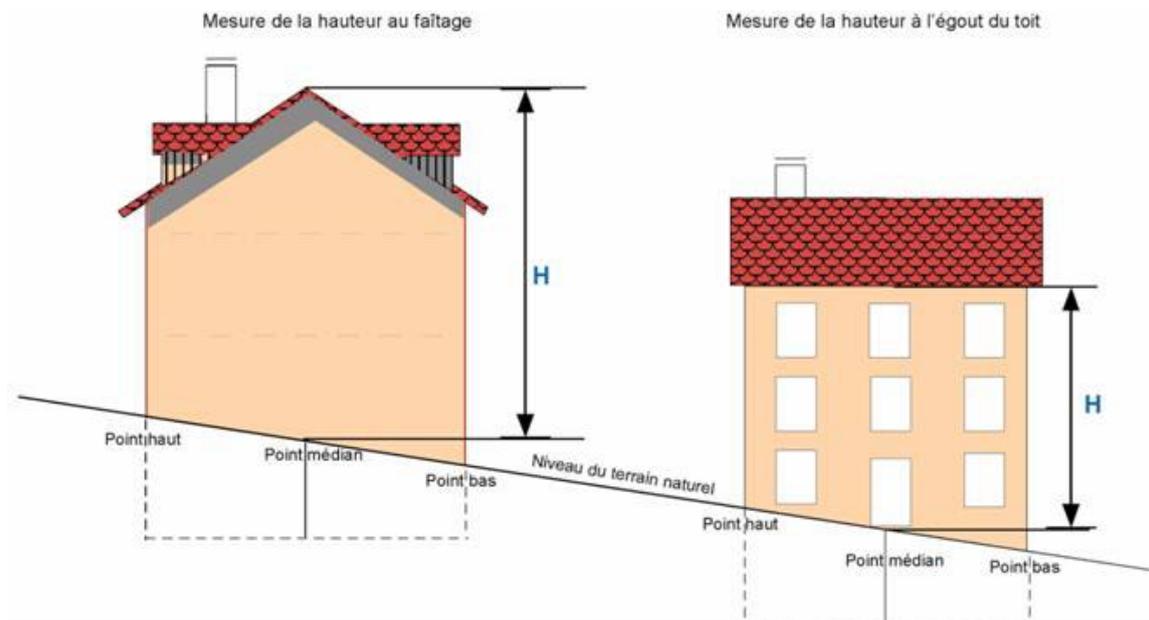
La hauteur peut être :

- une hauteur totale définie comme une hauteur hors tout ;
- dans certains cas, la hauteur maximale est calculée par un « volume enveloppe » défini par le règlement ;
- une hauteur à l'égout du toit, l'égout du toit étant la partie inférieure de la toiture où se situent les dispositifs de recueil des eaux pluviales ;
- une hauteur au faîtage, le faîtage étant la ligne de jonction des versants d'une toiture.



Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum ; la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



- **Industrie**

Les constructions à destination d'industrie sont destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, l'activité industrielle du secteur secondaire, l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie et plus globalement les activités de production, construction et réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Installations classées**

Un établissement industriel, artisanal, agricole ou commercial entre dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand il peut être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

- **Largeur de façade de construction**

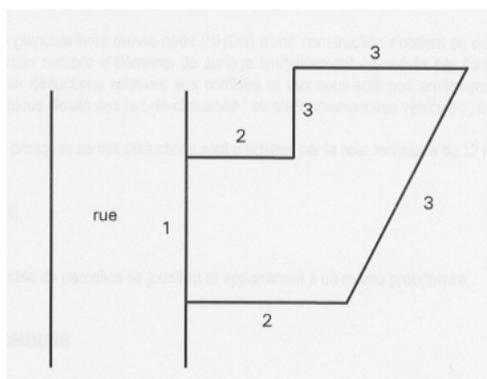
Elle correspond au côté de la construction faisant face au domaine public

- **Largeur de façade de terrain**

Elle correspond au côté de l'unité foncière faisant face au domaine public.

- **Limite séparative d'une unité foncière**

Limite séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie.



**Les limites séparatives (latérales) joignant l'alignement (2),
Les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3),
La façade sur rue (1).**

- **Limite constructible opposée**

Limite séparative de l'unité foncière qui est située sur l'autre rive de la voie.

- **Local technique**

Intégré ou non à la construction principale, dont la vocation est d'assurer le fonctionnement d'une construction principale (exemples : chaufferie, local à poubelles...).

- **Lotissement**

Le lotissement consiste en la division, volontaire ou non d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiment, qui a pour objet ou pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter le nombre de terrains issus de cette propriété à plus de deux lots.

- **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

- **Marge d'isolement**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives de l'unité foncière ou qui sépare plusieurs constructions entre elles.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives**

La marge d'isolement est la distance minimum qui sépare une construction des limites séparatives, comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière**

La marge d'isolement est la distance minimum à respecter entre les points les plus proches qui séparent les façades ou parties de façades des constructions implantées sur une même propriété foncière.

- **Niveau**

Espace situé entre deux planchers ou entre plancher et toiture, à partir du rez-de-chaussée. Un étage partiel (mezzanine) sera considéré comme un niveau.

- **Ouverture**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air.

- **Ouverture transparente**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on voit distinctement.

- **Ouverture translucide**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on ne voit pas distinctement.

- **Parcelle**

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Pleine terre**

Un espace est considéré en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol ; un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre.

- **Rythme volumique**

Distribution des linéaires de façades homogènes (hauteur et alignement) dont les séquences sont limitées en longueur de façon à éviter l'uniformité.

- **Saillie**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (ex : balcon, oriel, etc...) à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc...)

- **Sous-sol**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment. Il définit les planchers qui n'émergent pas plus de 1 m compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Au-delà, le sous-sol est assimilé à un niveau.

- **Terrain naturel**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- **Toiture terrasse**

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

- **Unité foncière**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains, appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- **Voies publiques**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- **Voie privée :**

Voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

- **Zone non aedificandi**

Zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service.

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 soumises à autorisation et déclaration préalables au titre de la législation sur les installations classées ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m² qui ne sont pas liés aux travaux de constructions autorisées ;
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le changement de destination vers une destination d'habitation d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction concernée par un « linéaire actif, commercial ou actifs non commercial » figurant au plan de zonage.

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

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition que l'activité soit complémentaire de l'habitat et des équipements publics ;
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation des constructions soumises à déclaration ou à autorisation préalables au titre de la législation sur les installations classées à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- L'extension ou la transformation des constructions à destination d'industrie et d'artisanat à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- 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 permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et à destination de bureaux dès lors qu'elles se situent en rez-de-chaussée de constructions principalement destinées à une autre affectation et qu'elles respectent les « linéaires actifs, commerciaux et actifs non commerciaux » figurant au plan de zonage ;
- En cas de construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou en cas d'excavations, les conséquences liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques, seront estimées et feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier les éventuelles surpressions dues à la remontée de la nappe phréatique.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit retraits des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes d'un niveau dont la hauteur n'excède pas 3,00 m au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 10 m² peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui comportent des façades aveugles dans la marge d'isolement latérale à la condition que ces extensions respectent une marge d'isolement dont la longueur au droit des limites séparatives latérales est au minimum égale à celle existante, et que la façade soit aveugle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives lorsque les façades sont aveugles. En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 2,50 mètres.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives lorsque les façades des constructions comportent des ouvertures.

Lorsque les façades des constructions comportent des ouvertures, la distance horizontale de tout point de la construction mesurée au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres ($H=L/2$ et ≥ 6 m).

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

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à la condition que les constructions respectent entre elles une marge d'isolement au minimum égale à :

- 6,00 mètres, si les façades des constructions en vis-à-vis comportent des ouvertures,
- 2,50 mètres si l'une au moins des façades des constructions en vis-à-vis est aveugle.

Les constructions annexes (type locaux poubelles, techniques...) ne sont pas concernées par ces dispositions.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur des constructions

Pour les constructions implantées le long de la rue de Paris et de la rue Maurice David, les toitures terrasses sont interdites.

- Dans le secteur A délimité par les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 16,00 m à l'égout du toit ;
 - 19,00 m au faîtage.
- Dans le secteur B délimité par les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 13,00 m à l'égout du toit ;
 - 16,00 m au faîtage.
- Dans le secteur C délimité par les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 18,00 m à l'égout du toit ;
 - 22,00 m au faîtage ;
 - 19,00 m à l'acrotère.
- Dans le secteur D délimité par les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur de la construction est au maximum égale à :
 - 10,00 m à l'égout du toit ;
 - 13,00 m au faîtage ;
 - 11,00 m à l'acrotère.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

En cas d'aménagement sur dalle, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 1 m.

50 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...), entretenus en bon état et 10% de la surface totale de l'unité foncière de l'opération doivent être traités en pleine terre.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface libre de toute construction et en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement soit par 50 m² de terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions ci-dessus ne sont applicables. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales. Des espaces paysagers végétalisés doivent être, si possible, aménagés.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Toutes les surfaces, façades, toitures et terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. La conception architecturale des constructions sera contemporaine et devra éviter tout effet de pastiche. Elle devra être empreinte de sobriété tout en favorisant la qualité des matériaux et le traitement des détails.

Les extensions des constructions seront conformes à l'existant en ce qui concerne notamment l'architecture générale, le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

4.2 - Couleurs et matériaux

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les enduits de façade de couleurs vives ou violentes,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire,
- les matériaux verriers réfléchissants, les imitations de matériaux.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

Tout effet décoratif ou de multiplicité de matériaux est à éviter. Si des enduits sont utilisés seuls les enduits fins de type talochés ou légèrement grattés sont admis, en privilégiant les teintes claires. L'usage du bois est préconisé.

4.3 - Façades et murs pignons

Les façades des constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

Les murs pignons des constructions doivent être particulièrement bien traités et considérés comme de vraies façades avec un retournement du traitement des façades principales et la création d'ouvertures lorsque la réglementation le permet.

4.4 - Toitures

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

Un soin particulier sera apporté à la conception des toitures terrasses, qui sont vues depuis les constructions hautes existants.

Les installations techniques et édicules des nouvelles constructions devront être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment. Les capteurs solaires et l'appareillage HQE devront être intégrés à la toiture.

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

4.5 - Clôtures

Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement.

Pour les clôtures sur front de rue et en limites séparatives, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 mètre pouvant être surmontés d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,10 mètres de hauteur ;
- les grilles de clôture ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies végétales, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,10 mètres de hauteur.
- les clôtures composées de haies végétales.

Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, mur bahut ou coffret maçonné.

Pour les clôtures implantées en limite avec une voie ferrée ou un équipement public, la hauteur des clôtures pourra être de 2,50 mètres en mur plein.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.6 - Attique

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur. Dans le cas d'un attique partiel, celui-ci doit être situé à minima au niveau des parties de constructions orientées vers les emprises publiques et privées ouvertes à la circulation.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

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).

A white circle containing the text 'UP17' in black, centered on a green background with various white and colorful icons representing urban infrastructure like a bicycle, car, and people.

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP17 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR DES POETES

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 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	57
0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.....	57
0.2 - Définitions	57
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	65
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	65
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	65
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	65
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	65
2.5 - Hauteur des constructions	65
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	65
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	66
4.1 - Dispositions générales.....	66
4.2 - Couleurs et matériaux	66
4.3 - Façades et murs pignons	66
4.4 - Toitures	66
4.5 - Clôtures	67
4.6 - Attique	67
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	67
5.1 - Déplacements.....	67
5.2 - Stationnement.....	67
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	68
6.1 - Desserte par les réseaux.....	68
6.2 - Assainissement.....	68
6.3 - Collecte des déchets	68

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 UP17 correspond à la zone de projets portant sur le secteur des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R.151-21, qui précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose », ne sont pas applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Les opérations ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne sont pas concernées par ces dispositions.

0.2 - Définitions

- **Accès**

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Artisanat**

Entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de service (décret 98-247 du 2 avril 1998).

- **Affouillement de sol**

Toute excavation de terrain réalisée. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur excède 2,00 m.

- **Alignement**

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

- **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **Commerce de détail**

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

- **Combles**

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

- **Construction principale**

Construction indépendante constitutive de SDP.

- **Constructions principales**

Constructions constitutives de SDP pouvant être organisées:

- soit en ordre discontinu,
- soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation

Les passerelles reliant deux bâtiments constitutifs de SDP, ne remettent pas en cause cette définition.

- **Construction annexe**

Construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci et ne pourra en aucun cas être aménagée en habitation ou destinée à une activité.

- **Desserte**

Accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

- **Domaine public**

Tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt général ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

- **Emprise au sol**

Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. Les ouvrages totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

- **Emprise et plateforme d'une voie**

L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Ils regroupent les locaux et bureaux accueillant du public et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; les salles d'art et de spectacle ; les équipements sportifs et les autres équipements recavant du public.

- **Espaces verts aménagés sur dalle**

En cas d'aménagement d'espaces verts sur dalle, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 1 m, sauf disposition contraire prévue dans le règlement.

- **Exhaussement de sol**

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur excède 2,00 m.

- **Extension**

Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction principale par une communauté d'accès et de circulation intérieure.

- **Façade**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.). Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

- **Façade aveugle**

Façade qui ne comporte pas d'ouverture. Sont assimilées aux façades aveugles les façades de constructions qui comportent des ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini. Les sorties de secours ne sont pas considérées comme des ouvertures.

- **Haute tige**

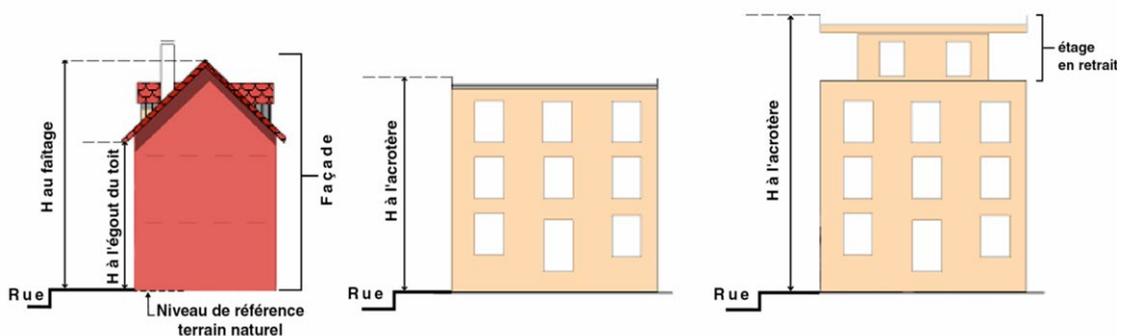
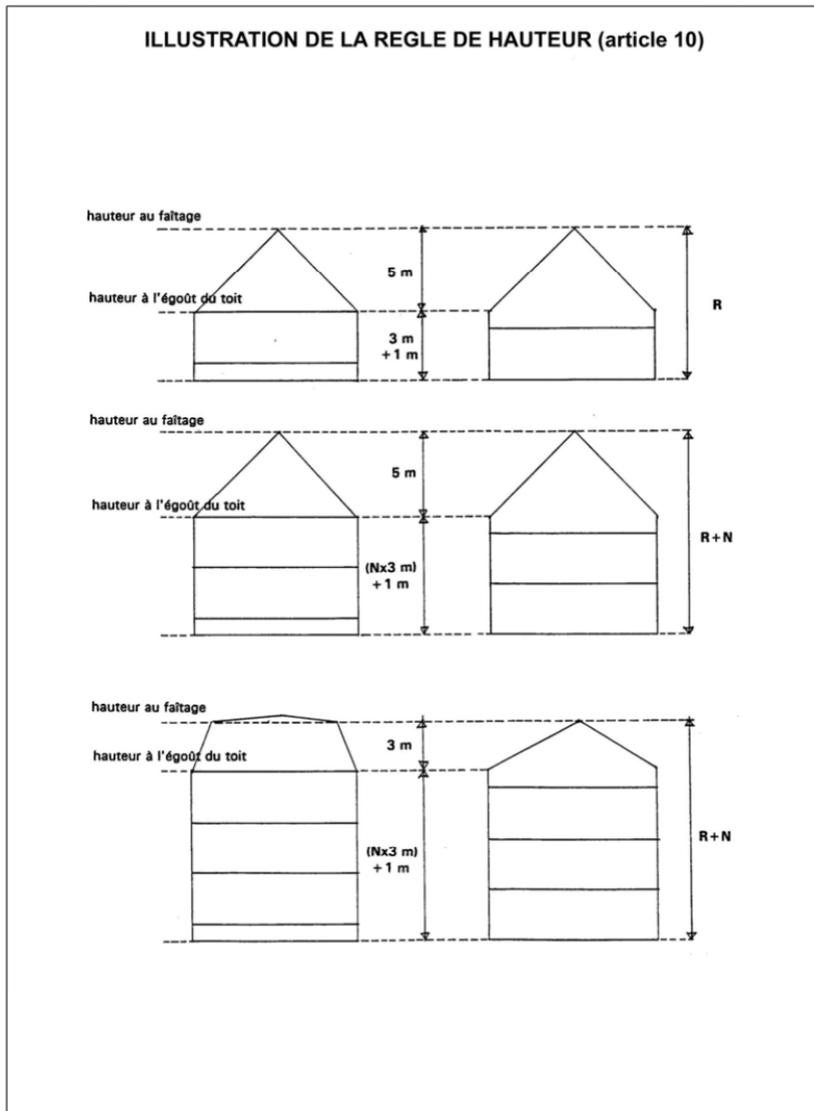
Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte

- **Hauteur d'une construction**

Hauteur maximale en mètres mesurée en tout point de la construction et par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

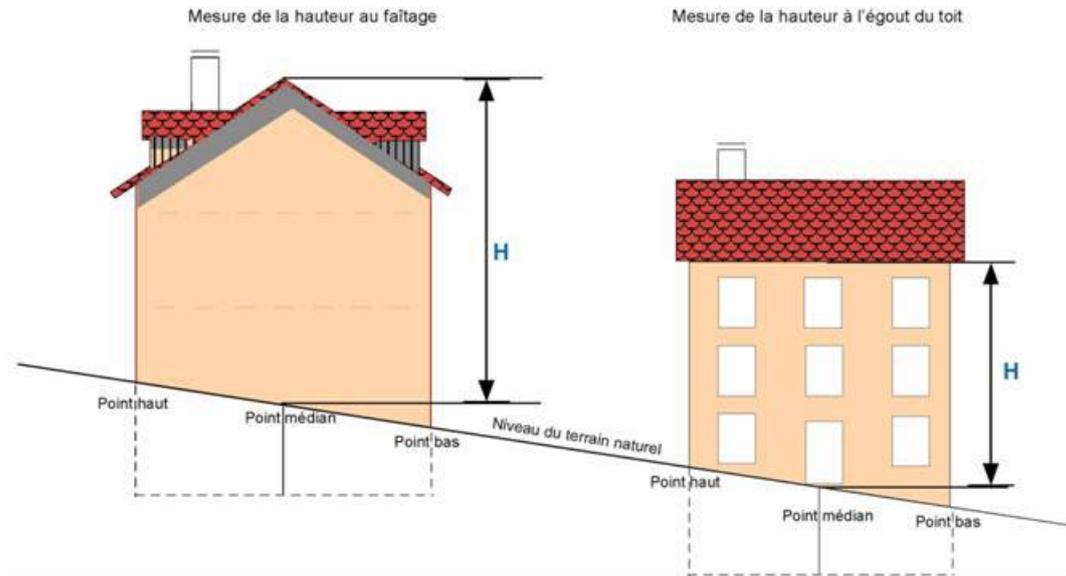
La hauteur peut être :

- une hauteur totale définie comme une hauteur hors tout ;
- dans certains cas, la hauteur maximale est calculée par un « volume enveloppe » défini par le règlement ;
- une hauteur à l'égout du toit, l'égout du toit étant la partie inférieure de la toiture où se situent les dispositifs de recueil des eaux pluviales ;
- une hauteur au faîtage, le faîtage étant la ligne de jonction des versants d'une toiture.



Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum ; la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



- **Industrie**

Les constructions à destination d'industrie sont destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, l'activité industrielle du secteur secondaire, l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie et plus globalement les activités de production, construction et réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Installations classées**

Un établissement industriel, artisanal, agricole ou commercial entre dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand il peut être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

- **Largeur de façade de construction**

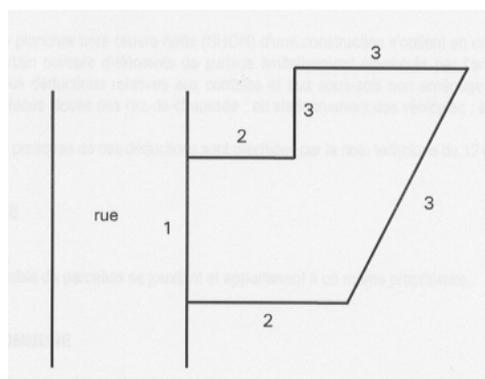
Elle correspond au côté de la construction faisant face au domaine public

- **Largeur de façade de terrain**

Elle correspond au côté de l'unité foncière faisant face au domaine public.

- **Limite séparative d'une unité foncière**

Limite séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie.



Les limites séparatives (latérales) joignant l'alignement (2),

**Les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3),
La façade sur rue (1).**

- **Limite constructible opposée**

Limite séparative de l'unité foncière qui est située sur l'autre rive de la voie.

- **Local technique**

Intégré ou non à la construction principale, dont la vocation est d'assurer le fonctionnement d'une construction principale (exemples : chaufferie, local à poubelles...).

- **Lotissement**

Le lotissement consiste en la division, volontaire ou non d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiment, qui a pour objet ou pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter le nombre de terrains issus de cette propriété à plus de deux lots.

- **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

- **Marge d'isolement**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives de l'unité foncière ou qui sépare plusieurs constructions entre elles.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives**

La marge d'isolement est la distance minimum qui sépare une construction des limites séparatives, comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière**

La marge d'isolement est la distance minimum à respecter entre les points les plus proches qui séparent les façades ou parties de façades des constructions implantées sur une même propriété foncière.

- **Niveau**

Espace situé entre deux planchers ou entre plancher et toiture, à partir du rez-de-chaussée. Un étage partiel (mezzanine) sera considéré comme un niveau.

- **Ouverture**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air.

- **Ouverture transparente**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on voit distinctement.

- **Ouverture translucide**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on ne voit pas distinctement.

- **Parcelle**

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Pleine terre**

Un espace est considéré en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol ; un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre.

- **Rythme volumique**

Distribution des linéaires de façades homogènes (hauteur et alignement) dont les séquences sont limitées en longueur de façon à éviter l'uniformité.

- **Saillie**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (ex : balcon, oriel, etc...) à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc...)

- **Sous-sol**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment. Il définit les planchers qui n'émergent pas plus de 1 m compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Au-delà, le sous-sol est assimilé à un niveau.

- **Terrain naturel**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- **Toiture terrasse**

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

- **Unité foncière**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains, appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- **Voies publiques**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- **Voie privée :**

Voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

- **Zone non aedificandi**

Zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service.

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 soumises à autorisation et déclaration préalables au titre de la législation sur les installations classées ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements di sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m² qui ne sont pas liés aux travaux de constructions autorisées ;
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition que l'activité soit complémentaire de l'habitat et des équipements publics ;
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation des constructions soumises à déclaration ou à autorisation préalables au titre de la législation sur les installations classées à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- L'extension ou la transformation des constructions à destination d'industrie et d'artisanat à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- 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 permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;
- En cas de construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou en cas d'excavations, les conséquences liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques, seront estimées et feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier les éventuelles surpressions dues à la remontée de la nappe phréatique.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les constructions sont implantées de façon à respecter les emplacements réservés figurant au plan de zonage.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit de limite séparative latérale à limite séparative latérale, soit sur une seule limite séparative latérale.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas règlementée.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie selon les périmètres de hauteur plafond figurant au plan de zonage. Les modalités d'application des périmètres de hauteur plafond sont définies au paragraphe 2.5.7 de la partie 1 du règlement du PLUi.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

30% au moins des surfaces libres de toute construction hors voirie et la totalité des délaissées des voies de desserte doivent être obligatoirement végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état, dont 40% au minimum en pleine terre.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de surface libre de toute construction et en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour cinq places de stationnement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Toutes les surfaces, façades, toitures et terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. La conception architecturale des constructions sera contemporaine et devra éviter tout effet de pastiche. Elle devra être empreinte de sobriété tout en favorisant la qualité des matériaux et le traitement des détails.

Les extensions des constructions seront conformes à l'existant en ce qui concerne notamment l'architecture générale, le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

4.2 - Couleurs et matériaux

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les enduits de façade de couleurs vives ou violentes,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire,
- les matériaux verriers réfléchissants, les imitations de matériaux.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

Tout effet décoratif ou de multiplicité de matériaux est à éviter. Si des enduits sont utilisés seuls les enduits fins de type talochés ou légèrement grattés sont admis, en privilégiant les teintes claires. L'usage du bois est préconisé.

4.3 - Façades et murs pignons

Les façades des constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

Les murs pignons des constructions doivent être particulièrement bien traités et considérés comme de vraies façades avec un retournement du traitement des façades principales et la création d'ouvertures lorsque la réglementation le permet.

4.4 - Toitures

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

Un soin particulier sera apporté à la conception des toitures terrasses, qui sont vues depuis les constructions hautes existants.

Les installations techniques et édifices des nouvelles constructions devront être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment. Les capteurs solaires et l'appareillage HQE devront être intégrés à la toiture.

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

4.5 - Clôtures

Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement.

Pour les clôtures sur front de rue et en limites séparatives, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 mètre pouvant être surmontés d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,10 mètres de hauteur;
- les grilles de clôture ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies végétales, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,10 mètres de hauteur.
- les clôtures composées de haies végétales.

Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, mur bahut ou coffret maçonné.

Pour les clôtures implantées en limite avec une voie ferrée ou un équipement public, la hauteur des clôtures pourra être de 2,50 mètres en mur plein.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.6 - Attique

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur. Dans le cas d'un attique partiel, celui-ci doit être situé à minima au niveau des parties de constructions orientées vers les emprises publiques et privées ouvertes à la circulation.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

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).



UP18

REGLEMENT ECRIT

> ZONE UP18 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR BRIAIS-PASTEUR

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 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	72
0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.....	72
0.2 - Définitions	72
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	79
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	79
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	79
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	80
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	80
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	80
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	81
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	81
2.5 - Hauteur des constructions	81
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	82
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	83
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	87
5.1 - Déplacements.....	87
5.2 - Stationnement.....	87
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	87
6.1 - Desserte par les réseaux.....	87
6.2 - Assainissement.....	87
6.3 - Collecte des déchets	87

RAPPELS

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

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

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

CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP18 correspond à la zone de projets portant sur le secteur Briais-Pasteur à Pierrefitte-sur-Seine.

Elle comprend deux secteurs (UP18a et UP18b) dans lesquels varient les règles relatives à l'emprise au sol des constructions.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R.151-21, qui précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose », ne sont pas applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Les opérations ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne sont pas concernées par ces dispositions.

0.2 - Définitions

- **Accès**

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Artisanat**

Entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de service (décret 98-247 du 2 avril 1998).

- **Affouillement de sol**

Toute excavation de terrain réalisée. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur excède 2,00 m.

- **Alignement**

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

- **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **Commerce de détail**

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

- **Combles**

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

- **Construction principale**

Construction indépendante constitutive de SDP.

- **Constructions principales**

Constructions constitutives de SDP pouvant être organisées:

- soit en ordre discontinu,
- soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation

Les passerelles reliant deux bâtiments constitutifs de SDP, ne remettent pas en cause cette définition.

- **Construction annexe**

Construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci et ne pourra en aucun cas être aménagée en habitation ou destinée à une activité.

- **Desserte**

Accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

- **Domaine public**

Tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt général ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

- **Emprise au sol**

Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. Les ouvrages totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

- **Emprise et plateforme d'une voie**

L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Ils regroupent les locaux et bureaux accueillant du public et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; les salles d'art et de spectacle ; les équipements sportifs et les autres équipements recavant du public.

- **Espaces verts aménagés sur dalle**

En cas d'aménagement d'espaces verts sur dalle, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 1 m, sauf disposition contraire prévue dans le règlement.

- **Exhaussement de sol**

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur excède 2,00 m.

- **Extension**

Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction principale par une communauté d'accès et de circulation intérieure.

- **Façade**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.). Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

- **Façade aveugle**

Façade qui ne comporte pas d'ouverture. Sont assimilées aux façades aveugles les façades de constructions qui comportent des ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini. Les sorties de secours ne sont pas considérées comme des ouvertures.

- **Haute tige**

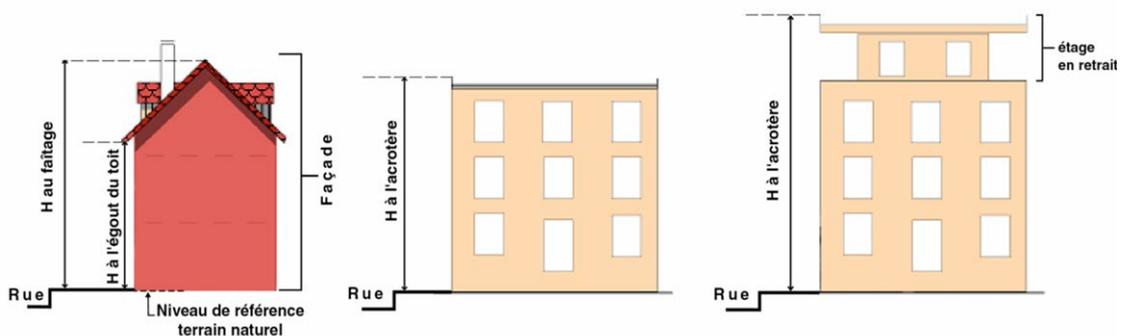
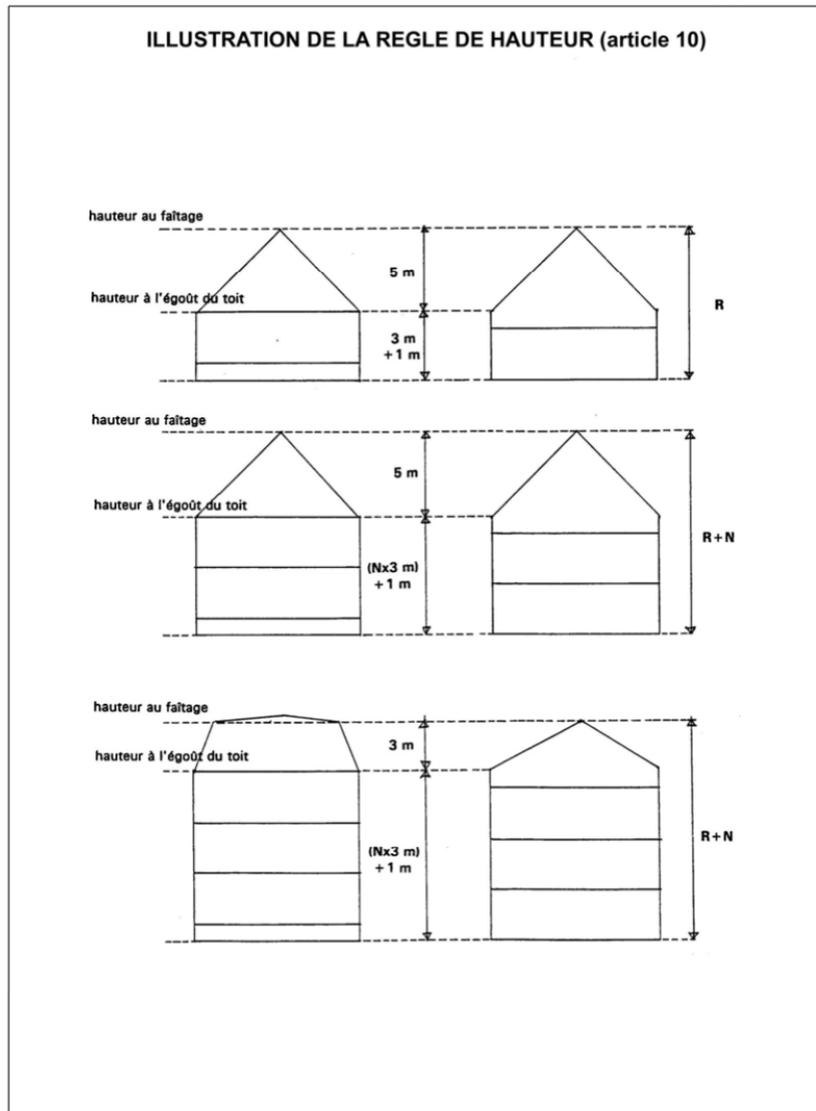
Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte

- **Hauteur d'une construction**

Hauteur maximale en mètres mesurée en tout point de la construction et par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

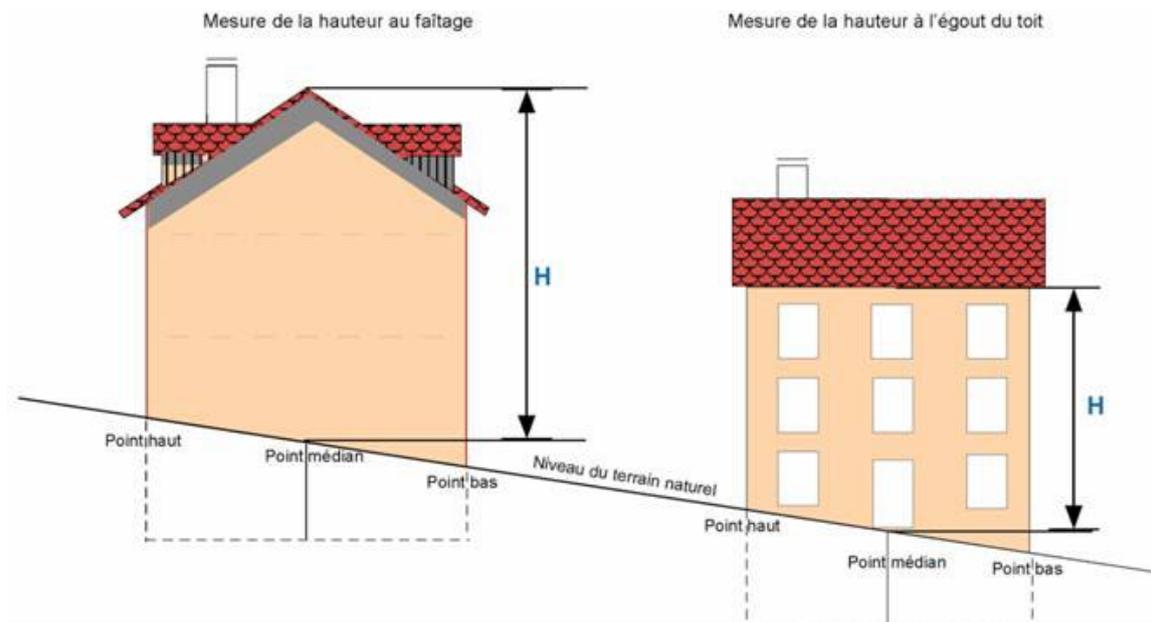
La hauteur peut être :

- une hauteur totale définie comme une hauteur hors tout ;
- dans certains cas, la hauteur maximale est calculée par un « volume enveloppe » défini par le règlement ;
- une hauteur à l'égout du toit, l'égout du toit étant la partie inférieure de la toiture où se situent les dispositifs de recueil des eaux pluviales ;
- une hauteur au faîtage, le faîtage étant la ligne de jonction des versants d'une toiture.



Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum ; la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



- **Industrie**

Les constructions à destination d'industrie sont destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, l'activité industrielle du secteur secondaire, l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie et plus globalement les activités de production, construction et réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Installations classées**

Un établissement industriel, artisanal, agricole ou commercial entre dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand il peut être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

- **Largeur de façade de construction**

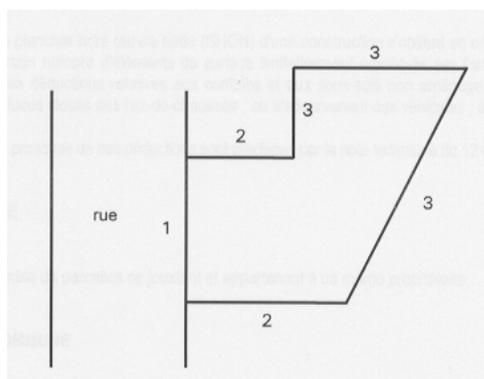
Elle correspond au côté de la construction faisant face au domaine public

- **Largeur de façade de terrain**

Elle correspond au côté de l'unité foncière faisant face au domaine public.

- **Limite séparative d'une unité foncière**

Limite séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie.



**Les limites séparatives (latérales) joignant l'alignement (2),
Les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3),
La façade sur rue (1).**

- **Limite constructible opposée**

Limite séparative de l'unité foncière qui est située sur l'autre rive de la voie.

- **Local technique**

Intégré ou non à la construction principale, dont la vocation est d'assurer le fonctionnement d'une construction principale (exemples : chaufferie, local à poubelles...).

- **Lotissement**

Le lotissement consiste en la division, volontaire ou non d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiment, qui a pour objet ou pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter le nombre de terrains issus de cette propriété à plus de deux lots.

- **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

- **Marge d'isolement**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives de l'unité foncière ou qui sépare plusieurs constructions entre elles.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives**

La marge d'isolement est la distance minimum qui sépare une construction des limites séparatives, comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière**

La marge d'isolement est la distance minimum à respecter entre les points les plus proches qui séparent les façades ou parties de façades des constructions implantées sur une même propriété foncière.

- **Niveau**

Espace situé entre deux planchers ou entre plancher et toiture, à partir du rez-de-chaussée. Un étage partiel (mezzanine) sera considéré comme un niveau.

- **Ouverture**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air.

- **Ouverture transparente**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on voit distinctement.

- **Ouverture translucide**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on ne voit pas distinctement.

- **Parcelle**

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Pleine terre**

Un espace est considéré en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol ; un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre.

- **Rythme volumique**

Distribution des linéaires de façades homogènes (hauteur et alignement) dont les séquences sont limitées en longueur de façon à éviter l'uniformité.

- **Saillie**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (ex : balcon, oriel, etc...) à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc...)

- **Sous-sol**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment. Il définit les planchers qui n'émergent pas plus de 1 m compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Au-delà, le sous-sol est assimilé à un niveau.

- **Terrain naturel**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- **Toiture terrasse**

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

- **Unité foncière**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains, appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- **Voies publiques**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- **Voie privée :**

Voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

- **Zone non aedificandi**

Zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service.

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 soumises à autorisation et déclaration préalables au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Le stationnement pour plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés ;
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le changement de destination vers une destination d'habitation d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction concernée par un « linéaire actif, commercial ou actifs non commercial » figurant au plan de zonage. Les modalités d'application des « linéaires actifs, commerciaux et actifs non commerciaux » figurent au paragraphe 1.3.4 de la partie 1 du règlement du PLUi.

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

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition que l'activité soit complémentaire de l'habitat et des équipements publics ;
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation des constructions soumises à déclaration ou à autorisation préalables au titre de la législation sur les installations classées à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- 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 permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des constructions à destination d'industrie et d'artisanat à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- En cas de construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou en cas d'excavations, les conséquences liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques, seront estimées et feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier les éventuelles surpressions dues à la remontée de la nappe phréatique.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées soit en retrait de ces dernières sauf dispositions contraires portées au document graphique où l'implantation, au nu de la construction, se fera :

- soit à l'alignement,
- soit dans une bande de 4,00 mètres comptée à partir de l'alignement,
- soit à une distance de 4,00 mètres comptée à partir de l'alignement.

Les ouvrages situés en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisés aux conditions suivantes :

- s'ils sont situés à une hauteur minimale de 3,50 mètres comptée en tous points de la construction à partir du sol naturel,
- s'ils forment une saillie inférieure ou égale à 0,50 mètre,
- et s'ils sont non constitutifs de SDP.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions portées au document graphique qui enjambent les voies ou accès publiques. La hauteur libre des passages sera d'au moins 3,50 mètres.

En cas d'extension de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'implantation des extensions devra respecter une distance minimum par rapport aux voies au moins égales à celle de la construction existante.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit de limite séparative latérale à limite séparative latérale soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait par rapport à l'une ou plusieurs limites séparatives, les constructions devront respecter les marges d'isolement fixées aux paragraphes ci-dessous.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui comportent des façades aveugles dans la marge d'isolement latérale à la condition que ces extensions respectent une marge d'isolement dont la longueur au droit des limites séparatives latérales est au minimum égale à celle existante, et que la façade soit aveugle.

2.2.1 - Marge d'isolement par rapport aux limites séparatives latérales

Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent des ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 5,00 mètres.

Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent des ouvertures translucides ou qui sont aveugles, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 2,50 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui comportent des façades aveugles ou des ouvertures protégées par un pare-vue dans la marge d'isolement latérale à la condition que ces extensions respectent une marge d'isolement dont la longueur au droit des limites séparatives latérales est au minimum égale à celle existante.

2.2.2 - Marge d'isolement par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle qui comportent des ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 5,00 mètres.

Les façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle qui sont aveugles ou qui comportent des ouvertures translucides ou protégées par un pare-vue, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 2,50 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites de fond de parcelles à condition d'être à rez-de-chaussée, d'une hauteur au faîtage de 3 mètres maximum et comporter des façades aveugles sur lesdites limites.

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

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée.

Pour l'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter entre elles une marge d'isolement (hors annexes) au minimum égale à :

- 6,00 mètres, si les deux façades des constructions en vis-à-vis comporte une ouverture transparente,
- 2,50 mètres, si l'une au moins des façades des constructions en vis-à-vis est aveugle ou comporte une ouverture translucide ou ouverture secondaire.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 100% dans le secteur UP18a ;
- à 60% dans le secteur UP18b.

2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 4 niveaux (R+3), avec une hauteur à l'égout du toit au plus égale à 14 mètres et une hauteur au faîtage au plus égale à 19 mètres,

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions situées dans un périmètre de hauteur plafond figurant au plan de zonage. Les modalités d'application des périmètres de hauteur plafond sont définies au paragraphe 2.5.7 de la partie 1 du règlement.

Les ouvrages techniques situés en toiture, cheminées et autres superstructures de faible emprise ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètre, à l'exception de ceux équipements d'intérêt collectif et service public ou des équipements de production d'énergie solaire.

Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus sont autorisées dans la mesure où l'ensemble des autres dispositions du règlement de zone est respecté et que la hauteur des constructions n'est pas augmentée.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

Les projets de constructions doivent faire en sorte de conserver les plantations existantes de par leurs implantations. Dans le cas inverse, tout arbre abattu est remplacé par 2 arbres d'importance au moins équivalente.

Les espaces libres doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour cinq places de stationnement.

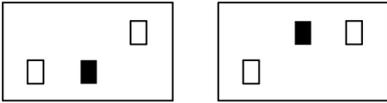
En cas d'aménagement sur dalle, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 1 m.

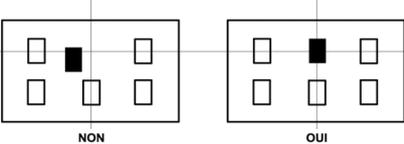
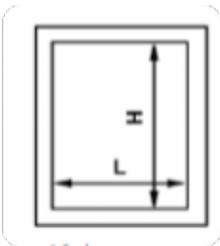
50 % au moins des surfaces libres de toute construction, et la totalité des délaissés des voies de desserte doivent obligatoirement être plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état

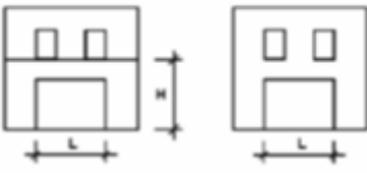
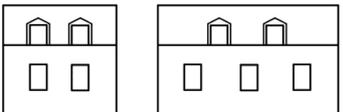
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

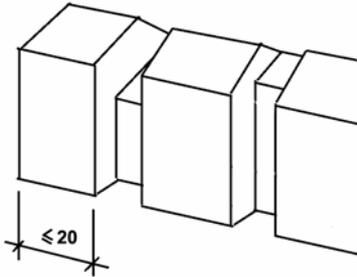
Les constructions doivent respecter les prescriptions ci-dessous.

Les extensions des constructions seront conformes à l'existant en ce qui concerne notamment l'architecture générale, le choix des matériaux, les pentes de toitures, les revêtements de façades, afin de permettre une bonne intégration.

	Constructions nouvelles		Constructions existantes	
	Constructions implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de part et d'autre de la rue de Paris	Autres constructions	Constructions implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de part et d'autre de la rue de Paris	Autres constructions
Les matériaux d'imitation, les placages d'imitation et les peintures d'imitation sont :	interdits	interdits	interdits	interdits
Les matériaux nus destinés à être enduits ou recouverts d'un parement sont :	interdits	interdits	interdits	interdits
L'enduit ciment laissé apparent est :	interdit	interdit	interdit	interdit
Ornements				
La destruction ou le camouflage de sculpture ou d'ornementation ancienne est :			interdit dans le cas de réhabilitation	Interdit
Portes				
Le maintien ou la réalisation de portes cochères ou de garages suivant le rythme des percements est :			obligatoire	obligatoire
Le maintien des porches en tant que passage est :			obligatoire	
Fenêtres				
La préservation des fenêtres à proportion verticale dans leurs dimensions actuelles est :			obligatoire	obligatoire
Le percement de baie dans un trumeau dont la largeur est inférieure à 3 largeurs de fenêtres existantes est :			interdit	
Les nouveaux trumeaux d'une largeur inférieure à celle des baies sont :			interdits	
L'alignement horizontal d'une nouvelle baie sur l'une ou l'autre des baies voisines est :	obligatoire		obligatoire	
				

	Constructions nouvelles		Constructions existantes	
	Constructions implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de part et d'autre de la rue de Paris	Autres constructions	Constructions implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de part et d'autre de la rue de Paris	Autres constructions
<p>Le percement de baies axées verticalement et horizontalement sur les baies existantes est :</p> 	obligatoire		obligatoire	
<p>La hauteur des nouvelles baies principales au moins égale à une largeur et demie ($h = l + l/2$) est :</p> 	obligatoire		obligatoire	
Menuiseries extérieures				
Les volets ouvrant à la française sont			obligatoires	
Les types de matériaux et les couleurs des menuiseries extérieures d'une même façade doivent être identiques.			obligatoire	
Les menuiseries et volets en aluminium ou en matériaux plastiques sont :	interdits		interdits	
Gouttières				
L'implantation des gouttières en limite de bâtiment ou de rythme de façade est :	obligatoire		obligatoire	
L'intégration des gouttières (peinture, encastrement, matériaux) est :			obligatoire	

	Constructions nouvelles		Constructions existantes	
	Constructions implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de part et d'autre de la rue de Paris	Autres constructions	Constructions implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de part et d'autre de la rue de Paris	Autres constructions
Façades commerciales On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public.				
Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis des fenêtres du 1er étage et à 5,00 m.	obligatoire		obligatoire	obligatoire
Le dernier trumeau ou le calage du bâtiment limite la largeur du percement de la vitrine. 			obligatoire	
. Les bardages métalliques de type industriel et plastiques sont :	interdits		interdits	interdits
Enseignes et publicité				
Les enseignes en potence auront une saillie maximale de 50,00 cm, leur hauteur ne dépassera pas 6,00 m au-dessus du sol et leur épaisseur ne dépassera pas 20,00 cm.	obligatoire	obligatoire	obligatoire	obligatoire
Toitures				
Les couvertures ondulées ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont :	interdits	interdits	interdits	interdits
Les toitures à versants de 30° à 50° de pente pour les bâtiments de moins de R + 5 sont :			obligatoires	
Surfaces vitrées				
Les lucarnes à 2 ou 3 versants sont :	obligatoires		obligatoires	
La largeur des lucarnes inférieure ou égale à 1,00 m est :			obligatoire	
Les lucarnes axées sur les baies inférieures ou les trumeaux inférieurs sont : 	obligatoires		obligatoires	obligatoires
. La réunion de lucarnes est :			interdite	

	Constructions nouvelles		Constructions existantes	
	Constructions implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de part et d'autre de la rue de Paris	Autres constructions	Constructions implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de part et d'autre de la rue de Paris	Autres constructions
Clôtures				
Les clôtures sur rue devront être en maçonnerie, ferronnerie ou bois	obligatoire		obligatoire	
La hauteur des clôtures sur rue ou sur l'espace public ne dépassera pas 2,10 m.	obligatoire	obligatoire	obligatoire	obligatoire
la hauteur des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,50 m.	obligatoire	obligatoire	obligatoire	obligatoire
Façades des constructions donnant sur les voies et espaces publics : Rythme, Modénature, matériaux				
La modénature des constructions reprend les rythmes du parcellaire ancien ; les rythmes volumiques sont égaux ou inférieurs à 20,00 m ; ils devront être ponctués par des découpes, retraits, jeux de toitures, marquages de façades.				
 <p>Le diagramme montre une perspective de plusieurs volumes rectangulaires de différentes hauteurs et profondeurs, alignés sur une rue. Une dimension horizontale est indiquée avec une double flèche et le symbole ≤ 20, indiquant la limite de hauteur ou de profondeur des volumes.</p>	obligatoire		obligatoire	
Les rythmes sont verticaux aux niveaux situés au-dessus du rez-de-chaussée.	obligatoire		obligatoire	
Les saillies, auvents, appuis de fenêtres n'impriment pas de rythmes horizontaux.	obligatoire		obligatoire	

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

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).



UP19-1
UP19-2

REGLEMENT ECRIT

> ZONES UP19-1 ET UP 19-2 – PIERREFITTE-SUR-SEINE, SECTEUR SACCO ET VANZETTI

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 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	92
0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.....	92
0.2 - Définitions	92
PARTIE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP19-1	99
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	99
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	99
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	99
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	100
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	100
2.2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	101
2.3 - Emprise au sol des constructions.....	101
2.4 - Hauteur des constructions	101
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	101
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	102
4.1 - Dispositions générales.....	102
4.2 - Couleurs et matériaux	102
4.3 - Façades et murs pignons	102
4.4 - Toitures.....	102
4.5 - Clôtures	103
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	104
5.1 - Déplacements.....	104
5.2 - Stationnement.....	104
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	104
6.1 - Desserte par les réseaux.....	104
6.2 - Assainissement.....	104
6.3 - Collecte des déchets	104

PARTIE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP19-2	105
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	105
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	105
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	105
1.3 - Servitude de taille minimale des logements	106
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	107
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	107
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	107
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	107
2.4 - Emprise au sol des constructions	108
2.5 - Hauteur des constructions	108
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	108
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	109
4.1 - Dispositions générales	109
4.2 - Couleurs et matériaux	109
4.3 - Façades et murs pignons	109
4.4 - Toitures	110
4.5 - Clôtures	110
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	111
5.1 - Déplacements	111
5.2 - Stationnement	111
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	111
6.1 - Desserte par les réseaux	111
6.2 - Assainissement	111
6.3 - Collecte des déchets	111

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.

Les zones UP19-1 et UP19-2 correspondent au site de projet portant sur le secteur Sacco et Vanzetti à Pierrefitte-sur-Seine, ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Elles sont organisées de la façon suivante :

- UP19-1 correspond aux abords de la RN1 autour de l'entrée de ville Sud de Pierrefitte, visant à constituer une façade urbaine valorisante ;
- UP19-2 correspond à la partie pavillonnaire du secteur de projet, où les densités sont plus faibles.

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R.151-21, qui précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose », ne sont pas applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Les opérations ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne sont pas concernées par ces dispositions.

0.2 - Définitions

- **Accès**

Point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public. L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Artisanat**

Entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de service (décret 98-247 du 2 avril 1998).

- **Affouillement de sol**

Toute excavation de terrain réalisée. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur excède 2,00 m.

- **Alignement**

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

- **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **Commerce de détail**

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

- **Combles**

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

- **Construction principale**

Construction indépendante constitutive de SDP.

- **Constructions principales**

Constructions constitutives de SDP pouvant être organisées:

- soit en ordre discontinu,
- soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation

Les passerelles reliant deux bâtiments constitutifs de SDP, ne remettent pas en cause cette définition.

- **Construction annexe**

Construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci et ne pourra en aucun cas être aménagée en habitation ou destinée à une activité.

- **Desserte**

Accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

- **Domaine public**

Tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt général ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

- **Emprise au sol**

Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. Les ouvrages totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

- **Emprise et plateforme d'une voie**

L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Ils regroupent les locaux et bureaux accueillant du public et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; les salles d'art et de spectacle ; les équipements sportifs et les autres équipements recavant du public.

- **Espaces verts aménagés sur dalle**

En cas d'aménagement d'espaces verts sur dalle, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 1 m, sauf disposition contraire prévue dans le règlement.

- **Exhaussement de sol**

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur excède 2,00 m.

- **Extension**

Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction principale par une communauté d'accès et de circulation intérieure.

- **Façade**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.). Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

- **Façade aveugle**

Façade qui ne comporte pas d'ouverture. Sont assimilées aux façades aveugles les façades de constructions qui comportent des ouvertures dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini. Les sorties de secours ne sont pas considérées comme des ouvertures.

- **Haute tige**

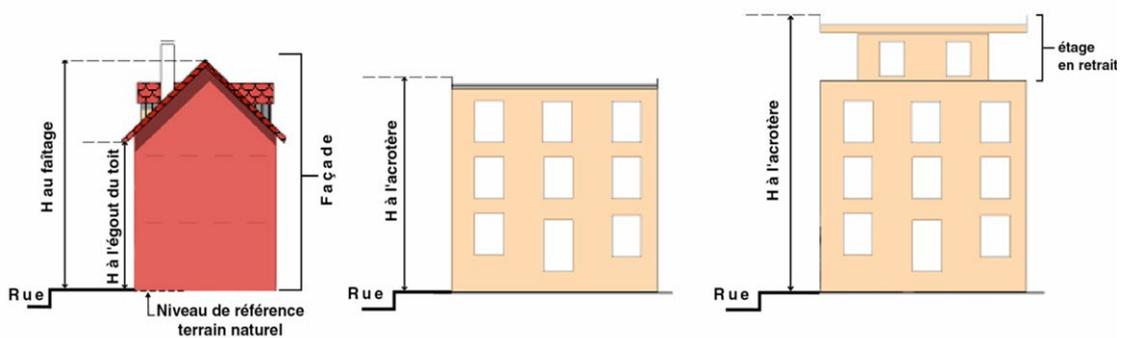
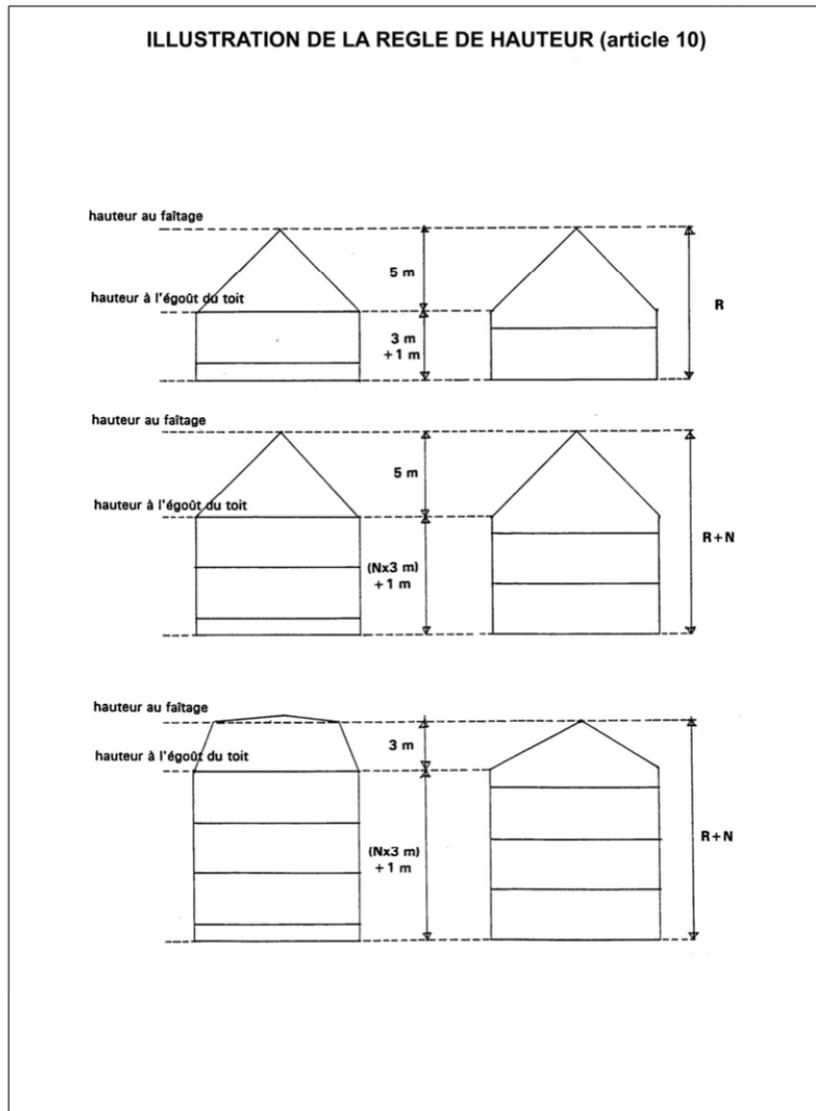
Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte

- **Hauteur d'une construction**

Hauteur maximale en mètres mesurée en tout point de la construction et par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

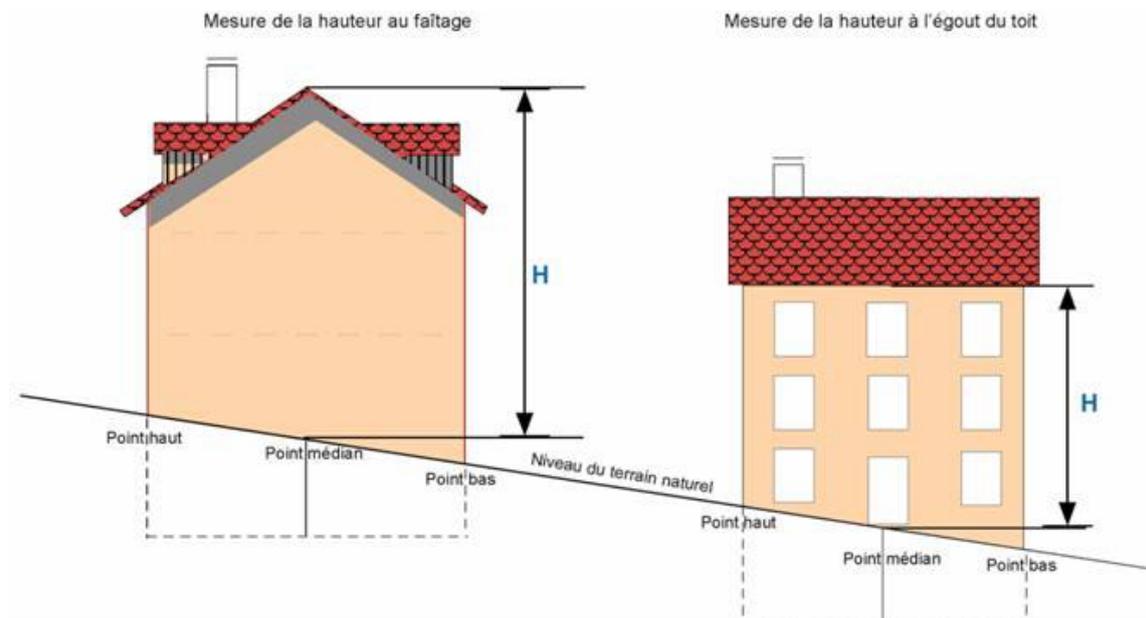
La hauteur peut être :

- une hauteur totale définie comme une hauteur hors tout ;
- dans certains cas, la hauteur maximale est calculée par un « volume enveloppe » défini par le règlement ;
- une hauteur à l'égout du toit, l'égout du toit étant la partie inférieure de la toiture où se situent les dispositifs de recueil des eaux pluviales ;
- une hauteur au faîtage, le faîtage étant la ligne de jonction des versants d'une toiture.



Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum ; la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



- **Industrie**

Les constructions à destination d'industrie sont destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, l'activité industrielle du secteur secondaire, l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie et plus globalement les activités de production, construction et réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Installations classées**

Un établissement industriel, artisanal, agricole ou commercial entre dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand il peut être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

- **Largeur de façade de construction**

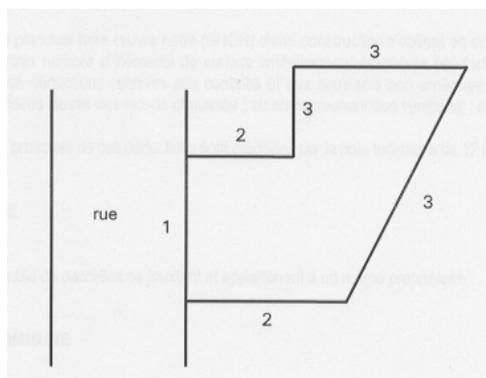
Elle correspond au côté de la construction faisant face au domaine public

- **Largeur de façade de terrain**

Elle correspond au côté de l'unité foncière faisant face au domaine public.

- **Limite séparative d'une unité foncière**

Limite séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie.



**Les limites séparatives (latérales) joignant l'alignement (2),
Les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3),
La façade sur rue (1).**

- **Limite constructible opposée**

Limite séparative de l'unité foncière qui est située sur l'autre rive de la voie.

- **Local technique**

Intégré ou non à la construction principale, dont la vocation est d'assurer le fonctionnement d'une construction principale (exemples : chaufferie, local à poubelles...).

- **Lotissement**

Le lotissement consiste en la division, volontaire ou non d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiment, qui a pour objet ou pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter le nombre de terrains issus de cette propriété à plus de deux lots.

- **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

- **Marge d'isolement**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives de l'unité foncière ou qui sépare plusieurs constructions entre elles.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives**

La marge d'isolement est la distance minimum qui sépare une construction des limites séparatives, comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.

- **Marge d'isolement relative à l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière**

La marge d'isolement est la distance minimum à respecter entre les points les plus proches qui séparent les façades ou parties de façades des constructions implantées sur une même propriété foncière.

- **Niveau**

Espace situé entre deux planchers ou entre plancher et toiture, à partir du rez-de-chaussée. Un étage partiel (mezzanine) sera considéré comme un niveau.

- **Ouverture**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air.

- **Ouverture transparente**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on voit distinctement.

- **Ouverture translucide**

Tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on ne voit pas distinctement.

- **Parcelle**

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Pleine terre**

Un espace est considéré en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol ; un aménagement sur dalle n'est pas considéré comme étant en pleine terre.

- **Rythme volumique**

Distribution des linéaires de façades homogènes (hauteur et alignement) dont les séquences sont limitées en longueur de façon à éviter l'uniformité.

- **Saillie**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (ex : balcon, oriel, etc...) à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc...)

- **Sous-sol**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment. Il définit les planchers qui n'émergent pas plus de 1 m compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Au-delà, le sous-sol est assimilé à un niveau.

- **Terrain naturel**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- **Toiture terrasse**

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

- **Unité foncière**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains, appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- **Voies publiques**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

- **Voie privée :**

Voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

- **Zone non aedificandi**

Zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service.

PARTIE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP19-1**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 soumises à autorisation et déclaration préalables au titre de la législation sur les installations classées ;

- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m² qui ne sont pas liés aux travaux de constructions autorisées ;
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières .

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

Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition que l'activité soit complémentaire de l'habitat et des équipements publics.

Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

L'extension ou la transformation des constructions soumises à déclaration ou à autorisation préalables au titre de la législation sur les installations classées à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

L'extension ou la transformation des constructions à destination d'industrie et d'artisanat à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

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 permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;

En cas de construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou en cas d'excavations, les conséquences liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques, seront estimées et feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier les éventuelles surpressions dues à la remontée de la nappe phréatique

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions au point le plus proche de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$).

Les saillies ne sont pas autorisées sur les bâtiments construits à l'alignement.

Lorsque le plan de zonage ne comporte pas d'indications graphiques, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 5,00 mètres par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des retraits de façade par rapport à l'alignement sont autorisés à partir du 3^{ème} étage.

En cas d'extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles de la présente section 2.1, celles-ci devront respecter une implantation par rapport au domaine public au moins égale à celle de la construction existante.

Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques :

- les constructions ayant leur façade sur l'alignement commercial, actif ou actif non commercial figurant au plan sont affectées aux commerces à rez-de-chaussée. Toutefois les halls d'accès aux logements et autres constructions situés dans les étages supérieurs sont également autorisés.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics destinés aux transports et aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes d'un niveau dont la hauteur n'excède pas 3,00 mètres au faitage et dont la surface de plancher n'excède pas 10 m² peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositions de la présente section 2.2 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui comportent des façades aveugles dans la marge d'isolement latérale à la condition que ces extensions respectent une marge d'isolement dont la longueur au droit des limites séparatives latérales est au minimum égale à celle existante, et que la façade soit aveugle.

Les constructions doivent s'implanter soit de limite séparative latérale à limite séparative latérale soit sur une seule limite séparative latérale.

Lorsque les façades des constructions comportent des ouvertures, la distance horizontale de tout point de la construction mesurée au niveau du sol de la limite séparative doit être égale à la hauteur totale de la façade sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres ($H=L \geq 6$ m.)

Lorsque les façades des constructions sont aveugles, elles doivent s'implanter à au moins 2, 50 mètres des limites séparatives ou sur une seule limite séparative.

Lorsque les façades sont en recul par rapport aux limites séparatives, elles doivent s'implanter à la distance minimale figurant au plan.

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

Les constructions devront respecter entre elles une marge d'isolement au minimum égale à :

- 6,00 mètres si les façades des constructions en vis-à-vis comportent des ouvertures,
- 2,50 mètres si l'une au moins des façades des constructions en vis-à-vis est aveugle.

2.3 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le cas de terrains supportant des constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximum autorisée, la réalisation de travaux est autorisée à condition que les autres dispositions du règlement soient respectées, que l'emprise au sol du projet ne dépasse pas 15 m² de surface de plancher et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 60 % du terrain.

2.4 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 7 niveaux (R+6).

Les toitures terrasse sont interdites à l'exception des constructions d'une surface de plancher de plus de 100 m² comportant des toitures végétalisées ou destinées à recevoir des équipements de production d'énergie solaire.

Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus sont autorisées dans la mesure où l'ensemble des autres dispositions du règlement est respecté et que la hauteur des constructions n'est pas augmentée.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

50 % au moins des surfaces libres de toute construction hors voirie doivent être obligatoirement végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface libre de toute construction et en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement soit par 50 m² de terrain.

Les marges de reculement et d'isolement doivent être végétalisées (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

En cas d'aménagement sur dalle, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 1 mètre.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Toutes les surfaces, façades, toitures et terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. La conception architecturale des constructions sera contemporaine et devra éviter tout effet de pastiche. Elle devra être empreinte de sobriété tout en favorisant la qualité des matériaux et le traitement des détails.

Les extensions des constructions seront conformes à l'existant en ce qui concerne notamment l'architecture générale, le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

4.2 - Couleurs et matériaux

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les enduits de façade de couleurs vives ou violentes,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire,
- les matériaux verriers réfléchissants, les imitations de matériaux.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

Tout effet décoratif ou de multiplicité de matériaux est à éviter. Si des enduits sont utilisés seuls les enduits fins de type talochés ou légèrement grattés sont admis, en privilégiant les teintes claires. L'usage du bois est préconisé.

4.3 - Façades et murs pignons

Les façades des constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

Les murs pignons des constructions doivent être particulièrement bien traités et considérés comme de vraies façades avec un retournement du traitement des façades principales et la création d'ouvertures lorsque la réglementation le permet.

4.4 - Toitures

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

Un soin particulier sera apporté à la conception des toitures terrasses, qui sont vues depuis les constructions hautes existants.

Les installations techniques et édifices des nouvelles constructions devront être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment. Les capteurs solaires et l'appareillage HQE devront être intégrés à la toiture.

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

4.5 - Clôtures

Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement.

Pour les clôtures sur front de rue et en limites séparatives, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 mètre pouvant être surmontés d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,10 m de hauteur;
- les grilles de clôture ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies végétales, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,10 mètres de hauteur.
- les clôtures composées de haies végétales.

Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, mur bahut ou coffret maçonné.

Pour les clôtures implantées en limite avec une voie ferrée ou un équipement public, la hauteur des clôtures pourra être de 2,50 mètres en mur plein.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

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 II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP19-2**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 constructions à destination de commerce et d'activité de service ;
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalables au titre de la législation sur les installations classées ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m² qui ne sont pas liés aux travaux de constructions autorisées ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés ;
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition que l'activité soit complémentaire de l'habitat et des équipements publics ;
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation des constructions soumises à déclaration ou à autorisation préalables au titre de la législation sur les installations classées à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activité de service à condition qu'elles soient complémentaires de l'habitat et qu'elles ne représentent pas plus de 40% de la SDP de la construction ;
- L'extension ou la transformation des constructions à destination d'industrie et d'artisanat à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée ;
- En cas de construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou en cas d'excavations, les conséquences liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques, seront estimées et feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour pallier les éventuelles surpressions dues à la remontée de la nappe phréatique ;

1.3 - Servitude de taille minimale des logements

Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), pour toute opération visant à créer 2 logements et plus, y compris le logement d'origine, au minimum 50% des logements de l'opération doivent avoir une surface de plancher au moins égale à 65 m². Les programmes de logements soumis à ces dispositions s'entendent de toute opération de construction nouvelle, ainsi que de la création de logements par changement de destination ou par division de logements existants.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions au point le plus proche de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. ($H=L$).

Les saillies ne sont pas autorisées sur les constructions implantées à l'alignement.

En cas d'extension de construction existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation des extensions devra respecter une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

Lorsqu'une construction s'implante à l'alignement, une partie de la façade peut être en retrait ; la partie de la façade implantée en retrait devra respecter la marge de reculement minimale imposée.

La bande de constructibilité, quand elle existe, ne s'applique pas pour les constructions annexes d'une surface de plancher de 10 m².

Lorsque le plan de zonage ne comporte pas d'indication graphique, le nu des façades de toute construction doit être édifié soit à l'alignement, soit en recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes d'un niveau (rez-de-chaussée) dont la hauteur n'excède pas 3,00 mètres au faitage et la surface de plancher n'excède pas 10 m² de surface de plancher, peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositions de la présente section 2.2 ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui comportent des façades aveugles dans la marge d'isolement latérale à la condition que ces extensions respectent une marge d'isolement dont la longueur au droit des limites séparatives latérales est au minimum égale à celle existante, et que la façade soit aveugle.

Les constructions doivent s'implanter soit en retrait, soit sur une seule limite séparative latérale.

Lorsque les façades des constructions comportent des ouvertures, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche mesurée au niveau du sol de la limite séparative doit être égale à la hauteur totale de la façade sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Lorsque les façades sont aveugles, elles peuvent s'implanter sur une limite séparative soit à au moins 2,50 m des limites séparatives.

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

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière n'est pas autorisée, à l'exception des constructions annexes d'un niveau (rez-de-chaussée), non destinées à l'habitation, dont la hauteur n'excède pas 3,00 m au faitage et la surface de plancher n'excède pas 10 m².

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 3 niveaux (R+2).

La hauteur des constructions comportant des toitures en pente est au maximum égale à :

- 7,00 mètres à l'égout du toit,
- 11,00 mètres au faîtage.

Les toitures terrasse sont interdites à l'exception des bâtiments d'une surface bâtie de plus de 100 m² comportant des toitures végétalisées ou destinées à recevoir des équipements de production d'énergie solaire. La hauteur totale des constructions comportant des toitures terrasse est au maximum égale à 8 mètres. à l'acrotère. En cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de terre végétale devra être de 30 cm minimum.

Pour les bâtiments publics, une hauteur de 3 niveaux avec toiture végétalisée est autorisée.

Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus sont autorisées dans la mesure où l'ensemble des autres dispositions du règlement est respecté et que la hauteur de la construction n'est pas augmentée.

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

30 % au moins des surfaces libres de toute construction hors voirie doivent être obligatoirement végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

Un arbre de haute tige est un arbre qui fera plus de 7 mètres à l'état adulte.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface libre de toute construction et en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement soit par 50 m² de terrain.

Les marges de reculement et d'isolement doivent être végétalisées (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

Les projets de constructions devront faire en sorte de conserver les plantations existantes et intéressantes de par leurs implantations. Dans le cas inverse, tout arbre abattu sera remplacé par 2 arbres d'importance au moins équivalente.

En cas d'aménagement sur dalle, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 1 m.

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

- 20% de la surface libre de toutes constructions sera plantée et entretenue en bon état
- - il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de surface en pleine terre.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Dispositions générales

Toutes les surfaces, façades, toitures et terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. La conception architecturale des constructions sera contemporaine et devra éviter tout effet de pastiche. Elle devra être empreinte de sobriété tout en favorisant la qualité des matériaux et le traitement des détails.

Les extensions des constructions seront conformes à l'existant en ce qui concerne notamment l'architecture générale, le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

4.2 - Couleurs et matériaux

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les enduits de façade de couleurs vives ou violentes,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire,
- les matériaux verriers réfléchissants, les imitations de matériaux.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

Tout effet décoratif ou de multiplicité de matériaux est à éviter. Si des enduits sont utilisés seuls les enduits fins de type talochés ou légèrement grattés sont admis, en privilégiant les teintes claires. L'usage du bois est préconisé.

4.3 - Façades et murs pignons

Les façades des constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

Les murs pignons des constructions doivent être particulièrement bien traités et considérés comme de vraies façades avec un retournement du traitement des façades principales et la création d'ouvertures lorsque la réglementation le permet.

4.4 - Toitures

Pour toute construction nouvelle, reconstruction et réhabilitation de constructions existantes, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

Un soin particulier sera apporté à la conception des toitures terrasses, qui sont vues depuis les constructions hautes existants.

Les installations techniques et édicules des nouvelles constructions devront être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment. Les capteurs solaires et l'appareillage HQE devront être intégrés à la toiture.

En cas d'aménagement de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 30 cm.

4.5 - Clôtures

Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement.

Pour les clôtures sur front de rue et en limites séparatives, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 m pouvant être surmontés d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,10 m de hauteur;
- les grilles de clôture ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies végétales, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,10 m de hauteur.
- les clôtures composées de haies végétales.

Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, mur bahut ou coffret maçonné.

Pour les clôtures implantées en limite avec une voie ferrée ou un équipement public, la hauteur des clôtures pourra être de 2,50 m en mur plein.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

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).