RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

REGLEMENT DE LA ZONE UH

Annexe n°3

Dispositions particulières applicables au secteur UHp (ensembles de composition urbaine homogène à Villetaneuse)

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION DU PLUI ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine Commune Grand Paris

Cette annexe du règlement a pour objet :

- d'identifier les ensembles bâtis qui présentent une homogénéité dans l'aspect des constructions et/ou qui sont identifiables par leur composition urbaine ;
- de fixer des dispositions réglementaires qui sont propres à chacun de ces ensembles.

Ces « ensembles de composition urbaine homogène » sont regroupés dans le secteur UHp de la zone UH à dominante d'habitat individuel.

Les règles édictées dans ce document sont présentées dans les encadrés intitulés « dispositions réglementaires particulières ». Ces dispositions réglementaires sont spécifiques à chaque ensemble considéré. Selon les cas, elles complètent ou se substituent aux règles de la zone UH du règlement :

- elles les complètent dès lors qu'elles apportent une précision et qu'elles ne remettent pas en cause la règle générale de la zone UH qui peut continuer à s'appliquer ;
- elles s'y substituent dès lors qu'elles sont contraires à la règle générale de la zone.

Chaque ensemble est présenté dans une fiche qui le localise, le décrit sommairement et édicte les dispositions règlementaires particulières qui lui sont applicables.

L'impact sur le règlement de la zone de la règle édictée dans le présent document est précisé dans la colonne de droite des tableaux par les termes « complément du règlement » ou « substitution à la règle générale ».

LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**JONCHEROLLES – CITE-JARDINS SAINT-VINCENT-DE-PAUL**
Voie(s)	Rues Frédéric Ozaman, du Cardinal Merciel, Claude Bernard, impasse Louis Fliche
Références cadastrales	V0046 à V0082, V0087 à V0089

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Unités de volume regroupant plusieurs logements individuels (2 à 4) avec jardin
- Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement
- Volume des maisons au milieu de plusieurs terrains privatifs
- Logement individuel en fond de terrain

PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- Volume principale en R+1 avec 2 pentes de toiture symétrique
- Volume annexe monopente en RDC
- Couverture tuiles mécaniques de teinte brune
- Maçonnerie enduite de couleur ocre
- Volets bois de couleur blanche

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Section 2.1 Implantation des constructions

- Le long des voies, les constructions doivent être implantées en recul et respecter l'alignement existant. (Substitution de la règle)

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

- La moitié, au minimum, des espaces libres doit être aménagée en espaces verts de pleine terre (Complément de la règle)

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- Les extensions de constructions doivent être réalisées uniquement en rez-de-chaussée et enduites d'une teinte ocre similaire à la construction principale. (Complément de la règle)
- La couverture des volumes des constructions, principales et annexes, doit être réalisée en tuiles mécaniques de teinte brune. (Complément de la règle)
- Les volets doivent être en bois et de couleur blanche. (Complément de la règle)

LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**CITE SNCF DES JONCHEROLLES**
Voie(s)	Allée des Bégonuias, Allée des Camélias, Allée des Amarylis
Références cadastrales	Q0085, Q0087 à Q0093, Q0095, Q0096, Q0099, Q00132

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Maisons mitoyennes groupées par 2 et ceinturées de jardins paysagers
- Implantation en recul par rapport à l'alignement
- Distance minimale environ entre chaque construction
- Constructions annexes en retrait et en arrière des constructions principales

PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- R+1 et R+C
- Toiture à deux pentes symétriques
- Couverture tuiles mécaniques de teinte brune

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Section 2.1 Implantation des constructions

- Le long des voies, les constructions doivent être implantées en recul et respecter l'alignement existant. (Substitution de la règle)

Section 2.4 Emprise au sol des constructions

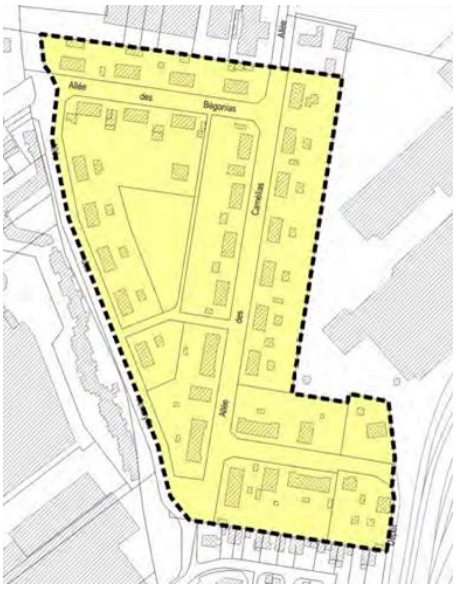
- Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est limité à 25%. (Substitution de la règle)

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

- Les ouvertures visuelles et paysagères entre chaque unité de construction vers les coeurs d'îlot et les fonds de terrain doivent être préservées. (Complément de la règle)

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- La couverture des volumes des constructions, principales et annexes, doit être réalisée en tuiles mécaniques de teinte brune. (Complément de la règle)
- Les volets doivent être en bois et de teinte marron. (Complément de la règle)
- Les clôtures doivent être grillagées et doublées de végétation. (Substitution de la règle)



LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**CITE SNCF DES JONCHEROLLES**
Voie(s)	Allée des Amarylis
Références cadastrales	Q031, U0122, U0125, V0027

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Maisons accolées et organisées en bandes continues
- Retrait des constructions par rapport au fond de terrain, avec végétalisation des espaces libres à l'arrière et des clôtures latérales
- Absence de clôtures sur voie
- Implantation variable par rapport à la voie

PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- R+1 et R+C
- Toiture à deux pentes
- Couverture tuiles mécaniques de teinte brune

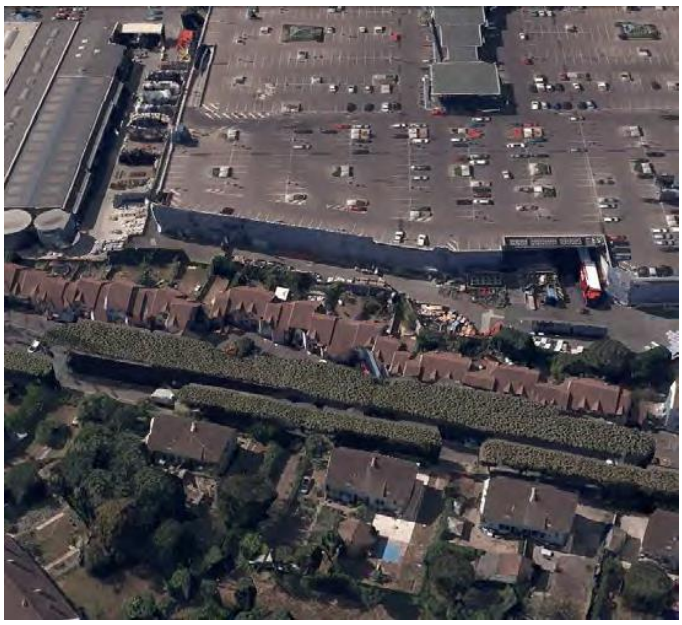
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

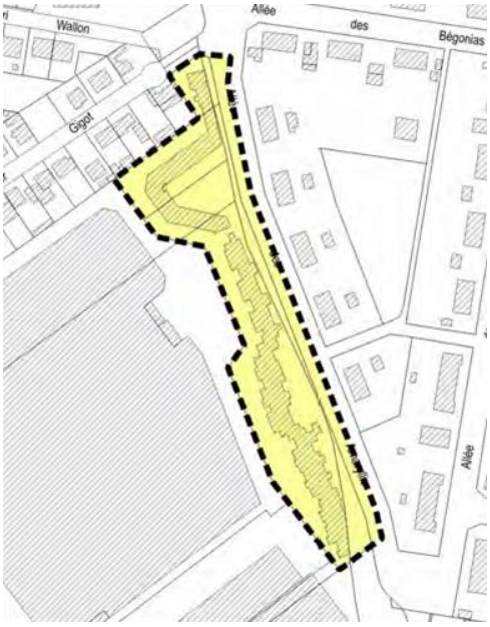
Section 2.2 Implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives. (Substitution de la règle)

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- Les constructions nouvelles ou réhabilitées doivent préserver ou rependre les éléments architecturaux suivants : marquise en bois au-dessus des portes d'entrée avec couverture en tuiles mécaniques de teinte rouge ; lucarnes en prolongement vertical des façades. (Complément de la règle).





LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**HAMEAU DES JONCHEROLLES**
Voie(s)	Rue Paul Eluard, rue Jacques Prévert, rue Elsa Triolet, rue Eugène Guillevic
Références cadastrales	O0115, O0173, P0048, P0051, P0052

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Maisons accolées et organisées en bandes continues
- Implantation des constructions en retrait des limites du lotissement
- Desserte de l'ensemble par deux voies privées en impasse
- Végétalisation des espaces libres et des clôtures

PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- R+C
- Toiture à deux pentes
- Couverture tuiles mécaniques de teinte brune

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Sections 2.1, 2.2 et 2.3 Implantation des constructions

- Le long du chemin des Joncherolles, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum. Le long des voies situées à l'intérieur de l'ensemble, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou recul. (Substitution de la règle)
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites de l'ensemble. (complément)
- La distance minimale entre les façades ou parties de façade de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute (H=L) (Substitution de la règle)

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

- Les espaces verts doivent être maintenus et mis en valeur, à l'exception des espaces nécessaires à une extension limitée des constructions et s'inscrivant dans le prolongement du volume de la construction principale. (Substitution de la règle).

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- La couverture des volumes des constructions, principales et annexes, doit être réalisées en tuiles mécaniques de teinte brune. (Complément de la règle).

LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**MAISONS ACCOLEES**
Voie(s)	Rue Louis Aragon, rue Marguerite Yourcenar, rue André Malraux
Références cadastrales	F0066, F0069, F0070, F0072, F0074, F0076, F0078, F0080, F0083, F0085, F0091, F0095, F0097, F0121, F0123, F0124, F0126, F0127, F0129

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Maisons accolées et organisées en bandes continues
- Implantation en recul par rapport à l'alignement
- Retrait des constructions par rapport aux limites de fond de terrain végétalisé
- Clôtures sur voie grillagées de faible hauteur

PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- R+1
- Maçonnerie
- Couverture tuiles mécaniques de teinte brune

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Sections 2.1, Implantation des constructions

- Les façades long pan des constructions doivent être implantées en recul d'1,50 mètre minimum. Les pignons des constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en recul. (Substitution à la règle)

Section 2.4 Emprise au sol des constructions

- Les constructions doivent être implantées dans une bande de 15 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande, aucune construction n'est admise. (Substitution de la règle)

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

- Les espaces libres, y compris les marges de recul, doivent être végétalisées, à l'exception des accès automobile. (Complément de la règle)

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- La hauteur des clôtures doit être au plus égale à 1,50 mètres. Les clôtures doivent être grillagées et doublées par des végétaux. (Complément de la règle)

LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**ENSEMBLE UTRLLO**
Voie(s)	Rue Maurice Utrillo
Références cadastrales	D0204 à D0206

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Maisons accolées, en bandes et groupées par 2 ou 3
- Implantation à l'alignement et en recul
- Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- R+C et R+1
- Toiture à deux pentes
- Couverture tuiles mécaniques (y compris les annexes)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- La couverture des volumes des constructions, principales et annexes, doit être réalisée en tuiles mécaniques. (Complément de la règle)
- La maçonnerie des clôtures doit avoir une hauteur maximale de 60 centimètres. Les clôtures, hors maçonneries,doivent être ajourées et ne peuvent être doublées que par des végétaux, (Complément de la règle)

Rue
Albert
Walter
Rue
Maurice
Utrillo
Edouard
Rue
Roger
Salengro
Rue
de
l'Hôtel de
Ville

LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**LOTISSEMENT VOGUE**
Voie(s)	Mail Vogue, rue Sydney Bechet, rue Django Reinhart
Références cadastrales	B0343, B0344, B0352 à B0355, B0357 à B0361, B0363 à B0367, B0369 à B0374, B0383, B0399, B0403 à B0428, B0437 à B0462

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Maisons groupées en bandes continues
- Desserte de l'îlot par deux voies privées en impasse
- Implantation à l'alignement ou en recul
- Retrait des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- R+2 et R+1
- Toiture à deux pentes
- Couverture tuiles mécaniques de teinte brune et rouge

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Section 2.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. (Substitution de la règle)

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- La couverture des volumes des constructions, principales et annexes, doit être réalisées en tuiles mécaniques de teinte rouge. (Complément de la règle)

LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**LOTISSEMENT**
Voie(s)	Rue Georges Bizet, rue Maurice Ravel, rue Claude Debussy
Références cadastrales	B0190 à B0328

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Maisons accolées soit en bandes continues soit en quart de cercle
- Implantation des constructions à l'alignement ou en recul
- Retrait des constructions par rapport aux fonds de terrain végétalisés
- Desserte de l'îlot par une voie en impasse et un maillage de cheminements piétons

PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- R+1
- Toiture à une ou deux pentes
- Couverture tuiles mécaniques de teinte brune

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Section 2.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. (Substitution de la règle)

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- La couverture des volumes des constructions, principales et annexes, doit être réalisées en tuiles mécaniques de teinte brune. (Complément de la règle)

LOCALISATION

Commune	**VILLETANEUSE**
Quartier	**HAMEAU DU PARC**
Voie(s)	Rue du Haut du parc, rue Léo Ferré
Références cadastrales	C0222, C0223, C0226 à C0230, C0234, C0238 à C0248, C0294, C0297, C0302, C0303

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE – ORGANISATION URBAINE

- Maisons groupées par deux
- Implantation à l'alignement ou en recul
- Retrait des constructions par rapport aux fonds de terrain végétalisés
- Annexes (garage) en façade sur voie

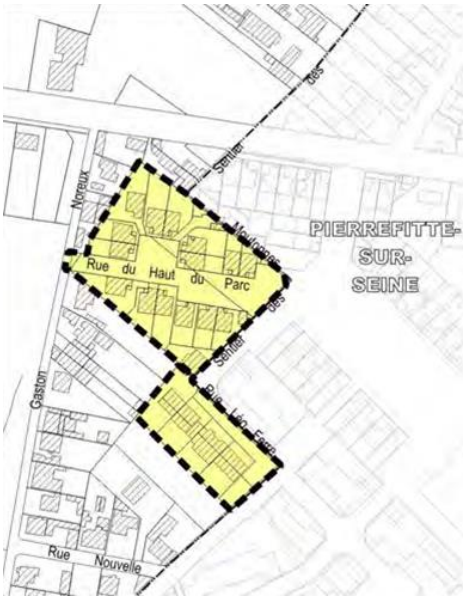
PRESENTATION DU BATI – TYPOLOGIE DU BATI

- Maisons individuelles
- R+1
- Toiture à deux pentes
- Couverture tuiles mécaniques de teinte rouge

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Section 2.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. (Substitution de la règle)

Section 4.2 Qualité et aspect des constructions

- La couverture des volumes des constructions, principales et annexes, doit être réalisées en tuiles mécaniques de teinte rouge. (Complément de la règle)