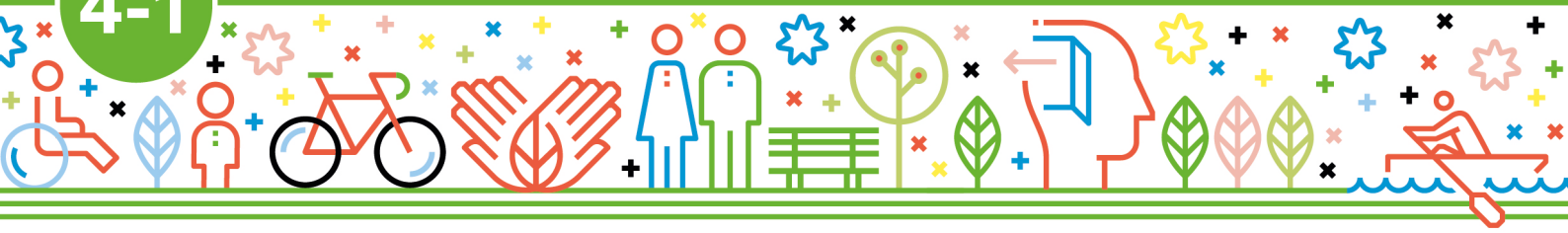
RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



PARTIE 2

Règlement des zones

UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A

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

SOMMAIRE

> ZONE UMGP 0
> ZONE UMD 18
> ZONE UMT 39
> ZONE UM 61
> ZONE UC 85
> ZONE UH 105
> ZONE UA 137
> ZONE UE 155
> ZONE UG 173
> ZONE UVP 191
> ZONE N 207
> ZONE A 223

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UMGP

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 4

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 4

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 5

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 6

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 6

2.1.1 - Règle générale 6

2.1.2 - Règles alternatives 6

2.1.3 - Règles graphiques 6

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 6

2.2.1 - Règle générale 6

2.2.2 - Règles alternatives 7

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 8

2.3.1 - Règle générale 8

2.3.2 - Règles alternatives 9

2.4 - Emprise au sol des constructions 9

2.5 - Hauteur des constructions 9

2.5.1 - Règle générale 9

2.5.2 - Majoration de gabarit et bonus de constructibilité 11

2.5.3 - Règles alternatives 11

2.5.4 - Règles graphiques 11

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 11

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 12

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 12

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs 12

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 12

3.2.2 - Règle alternative 13

3.2.3 - Le coefficient de compensation de la pleine terre 13

3.2.4 - La végétalisation 13

3.2.4.1 - Le coefficient de densité végétale 13

3.2.4.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation 14

3.3 - Règles alternatives 14

3.4 - Règles graphiques 14

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE 15

4.1 - Insertion du projet.....15

4.2 - Qualité environnementale des constructions.....15

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions.....15

4.4 - Traitement et usage des toitures.....15

4.5 - Traitement des clôtures.....15

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux.....15

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 16

5.1 - Déplacements.....16

5.2 - Stationnement.....16

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISEMENT..... 17

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication.....17

6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....17

6.3 - Collecte des déchets.....17

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UMGP correspond aux grands projets urbains du territoire, comprenant certaines opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire de Plaine Commune.

L'objectif est de permettre la réalisation de ces grands projets porteurs de dynamisme, de développer de nouvelles centralités en affirmant leur mixité fonctionnelle et leur intensité programmatique.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc = Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UMGP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A
	Exploitation forestière	A
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	A
	Hôtel	A
	Autres hébergements touristiques	A
	Cinéma	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	A
	Equipement sportifs	A
	Lieux de culte	A
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Asc
	Entrepôt	I
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UMGP
Dépôt de toute nature	Asc
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc

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

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

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'un équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles ne possèdent pas un caractère dangereux ou qu'elles ne créent pas des nuisances graves (trafic, bruit, odeur) pour l'environnement naturel et urbain de par leur fonctionnement ;
- les dépôts de toute nature, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- l'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - aux travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

Toutefois :

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

2.1.3 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

En cas d'implantation en retrait*:

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

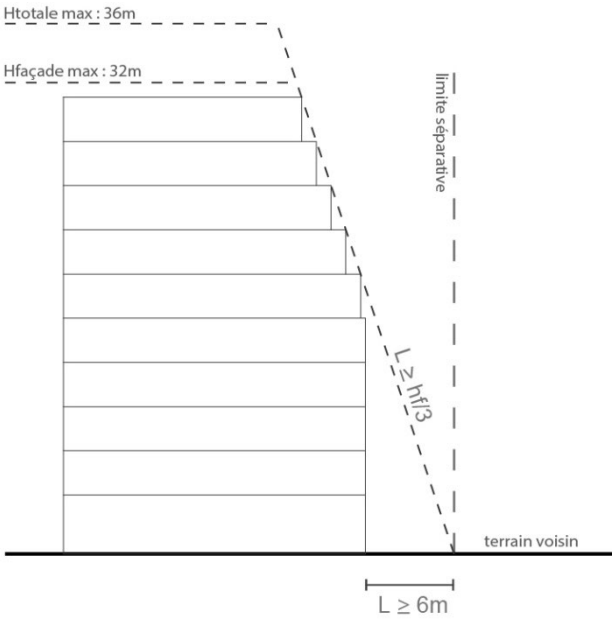


Schéma : hauteurs maximales des constructions par rapport aux limites séparatives avec baies principales

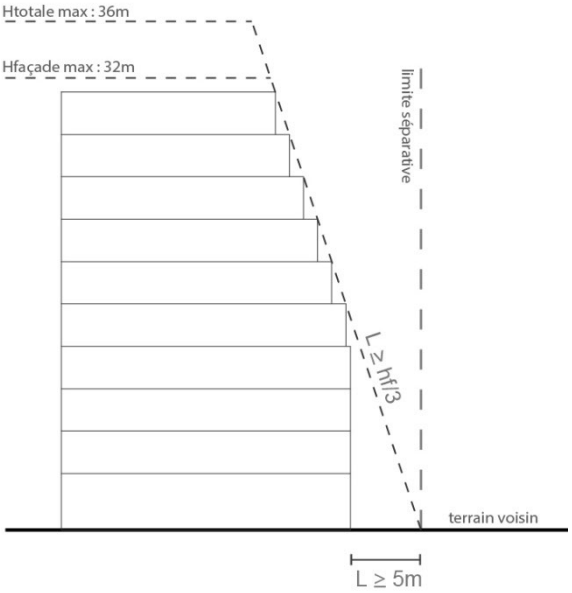


Schéma : hauteurs maximales des constructions par rapport aux limites séparatives avec baies secondaire

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façades* de deux constructions est au moins égale au tier de la hauteur de façade* de la construction* la plus haute (L ≥ Hf/3), existante ou nouvelle, avec un minimum de 12 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade d'une construction* comporte une ou plusieurs baies secondaires *, la distance entre les façades* ou parties de façades* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle (L ≥ Hf/3), avec un minimum de 10 mètres.
- Dans le cas où les façades* ou partie de façade des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à 6 mètres.

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

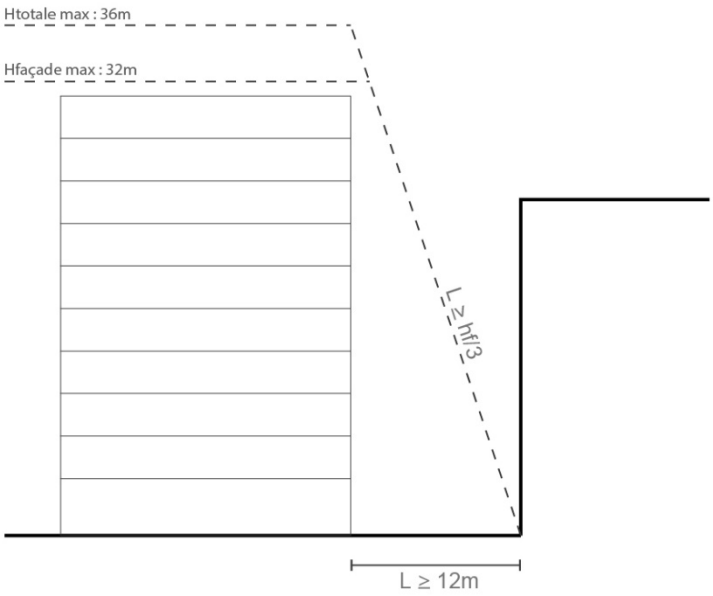


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec baies principales

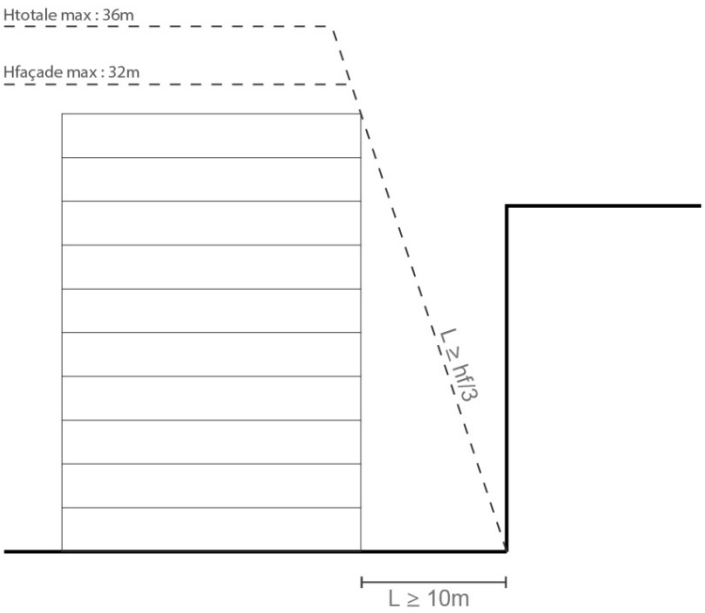


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec baies secondaires

2.3.2 - Règles alternatives

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

Dans le cas où le terrain se situe le long d'une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres :

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

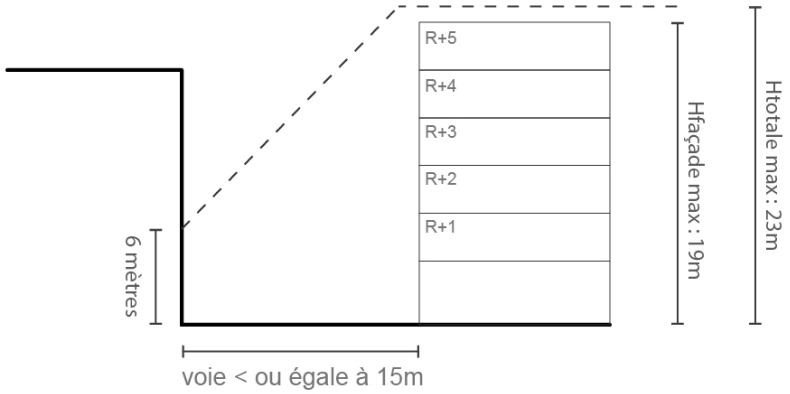


Schéma : hauteurs maximales des constructions sur une voie* d'une largeur inférieure ou égale à 15m selon le gabarit H=L+6

Dans le cas où le terrain se situe le long d'une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale dont la largeur est supérieure à 15 mètres :

- une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 32 mètres ;
- une hauteur* totale* au plus égale à 36 mètres ;
- un nombre de niveaux* limités à 10 niveaux (R+9) ;
- un gabarit* sur voie tel qu'il est défini à la section 2.5.5 de la Partie 1 du règlement. Le niveau de point d'attache de l'oblique de pente est situé à 8 mètres au-dessus de la voie tel que H=L+8.

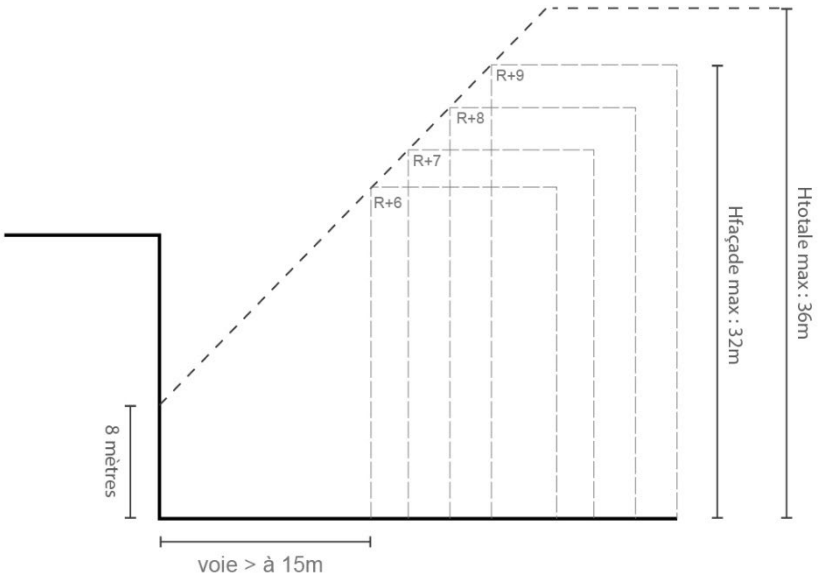


Schéma : hauteurs maximales des constructions sur une voie* d'une largeur inférieure ou égale à 15m selon le gabarit H=L+6

Dans le cas où une construction* ou une partie de façade* de la construction* édifiée le long d'une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, est implantée en recul de la voie*, la largeur de la voie prise en compte sera majorée du dit recul*.

Exemple : La largeur à prendre en compte pour une voie de 13 mètres de large avec une construction implantée en recul de 3 mètres est donc de 16 mètres.

2.5.2 - Majoration de gabarit et bonus de constructibilité

La majoration de gabarit et le bonus de constructibilité prévus au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

2.5.3 - Règles alternatives

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

2.5.4 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - **NATURE EN VILLE**

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

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

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

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

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

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

- **Coefficients d'espaces libres (%) (tableau 1)**

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

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

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

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

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

3.2.2 - Règle alternative

Si une unité foncière est située en limite séparative* en lien direct avec un parc public existant ou à créer, sans voie ouverte à la circulation générale (hormis les voies échelles), les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre seront minorés de :

- 10 points pour les parcs d'au moins un hectare ;
- 15 points pour les parcs d'au moins trois hectares ;

Dans les deux cas de figure, la proportion de pleine terre* ne pourra jamais être inférieure à :

- 10% de la surface du terrain* pour les terrains* d'une profondeur inférieure à 10 mètres ;
- 15% de la surface du terrain * pour les terrains* d'une profondeur supérieure à 10 mètres.

La réduction de ces coefficients ne sera admise que sous la condition que les espaces végétalisés* et de pleine terre* soient réalisés le long de la limite séparative* avec le parc, et permettent de favoriser des continuités paysagères et écologiques.

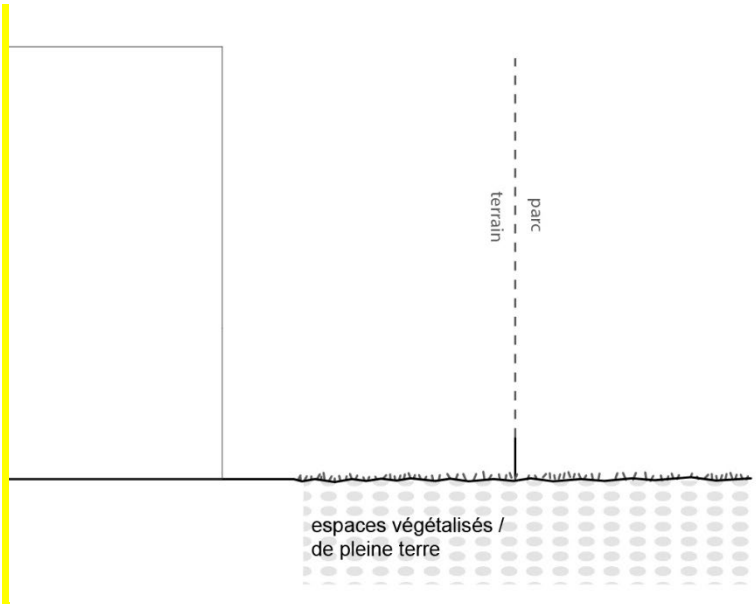


Schéma : espaces végétalisés et de pleine terre sur les terrains limitrophes d'un parc public

3.2.3 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2.3 de la Partie 1 du règlement est applicable. Cependant, le coefficient de compensation de la pleine terre* ne pourra pas s'appliquer pour les terrains* bénéficiant de la règle alternative prévue au sein du paragraphe 3.2.2 de ce règlement de zone.

3.2.4 - La végétalisation

3.2.4.1 - Le coefficient de densité végétale

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2.4.1 de la Partie 1 du règlement est applicable.

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

3.2.4.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultantes de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues à la section 3.3 de la Partie 1 du règlement.

3.4 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.4 de la Partie 1 du règlement.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

4.4 - Traitement et usage des toitures

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

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

4.5 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.5).

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - **DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT**

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - **RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISEMENT**

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UMD

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 22

1.1 - Destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 22

1.2 - Destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 23

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 24

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 24

2.1.1 - Règle générale 24

2.1.2 - Règles alternatives 24

2.1.3 - Règles graphiques 24

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 25

2.2.1 - Règle générale 25

2.2.2 - Règles alternatives 27

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 28

2.3.1 - Règle générale 28

2.3.2 - Règles alternatives 29

2.4 - Emprise au sol des constructions 29

2.5 - Hauteur des constructions 29

2.5.1 - Règle générale 29

2.5.2 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 30

2.5.3 - Règles alternatives 30

2.5.4 - Règles graphiques 30

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 31

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 32

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 32

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs 32

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 32

3.2.2 - La végétalisation 33

3.3 - Règles alternatives 33

3.4 - Règles graphiques 33

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE 34

4.1 - Insertion du projet 34

4.2 - Qualité environnementale des constructions.....34
4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions.....34
4.4 - Traitement et usage des toitures.....34
4.5 - Traitement des clôtures.....34
4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux.....34
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 35
5.1 - Déplacements.....35
5.2 - Stationnement.....35
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 36
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication.....36
6.2 - Gestion de l'eau et assainissement.....36
6.3 - Collecte des déchets.....36

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

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

Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés :

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

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc = Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UMD	UMDg	UMDm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	A
	Exploitation forestière	A	A	A
Habitation	Logement	A	A	A
	Hébergement	A	A	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	A
	Restauration	A	A	A
	Commerce de gros	I	A	I
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	A	A	A
	Hôtel	A	A	A
	Autres hébergements touristiques	A	A	A
	Cinéma	A	A	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A	A
	Equipement sportifs	A	A	A
	Lieux de culte	A	A	A
	Autres équipements recevant du public	A	A	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	I	Asc
	Bureau	A	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UMD	UMDg	UMDm
Dépôt de toute nature	Asc	Asc	Asc
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I	I	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc	Asc	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc	Asc	Asc

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

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

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'un équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- dans le secteur **UMDm**, les constructions* à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- les dépôts de toute nature, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- l'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

Toutefois :

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

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

2.1.3 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale :*

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

En cas d'implantation en retrait*:

Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade de la construction* (L ≥ Hf/2), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* (L ≥ Hf/3), avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

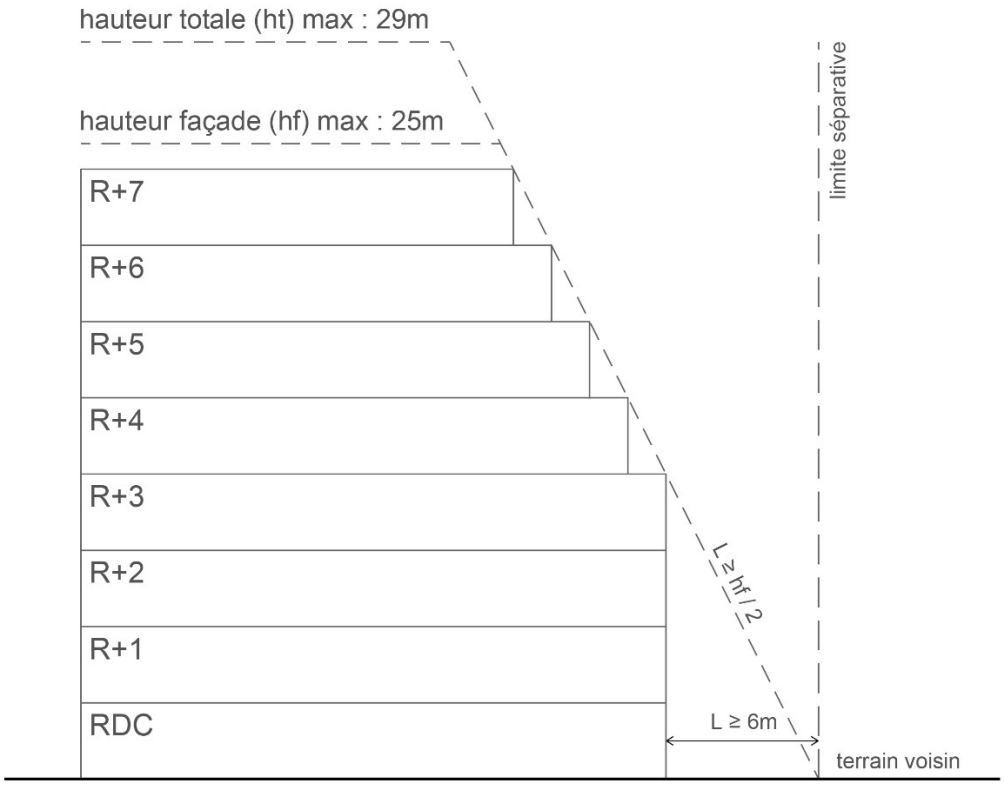


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies principales

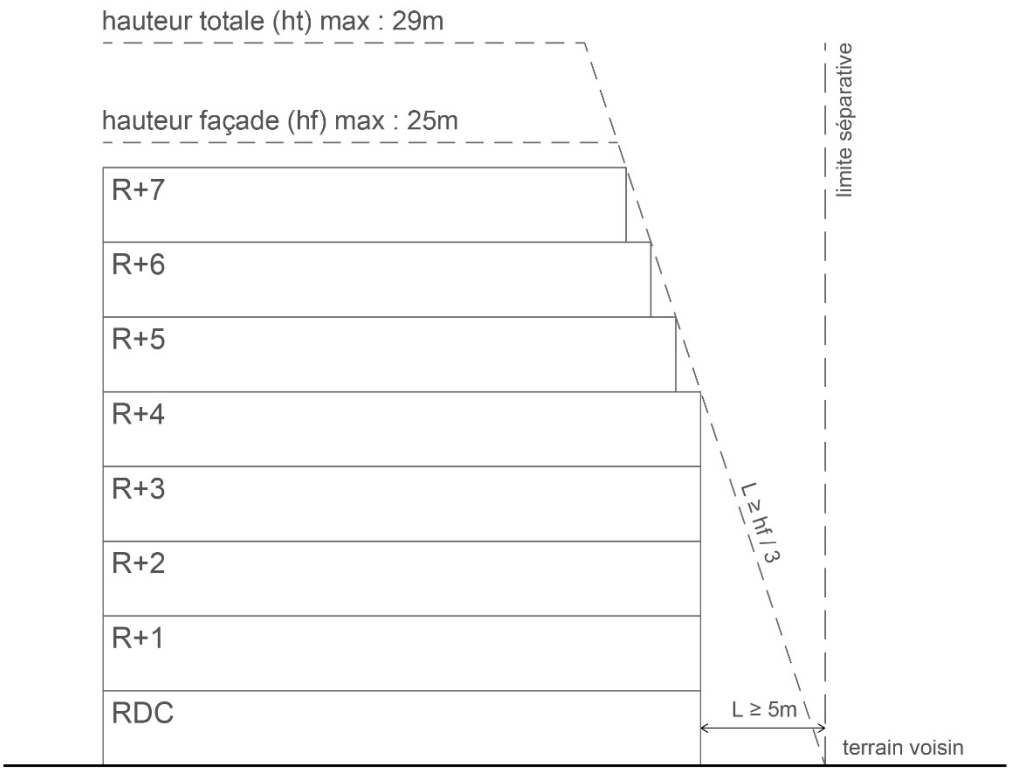


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

2.2.1.2 - Au-delà de la bande de constructibilité principale

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

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

En cas d'implantation en retrait* :

Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres (L ≥ Hf-3), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* (L ≥ Hf/2), avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

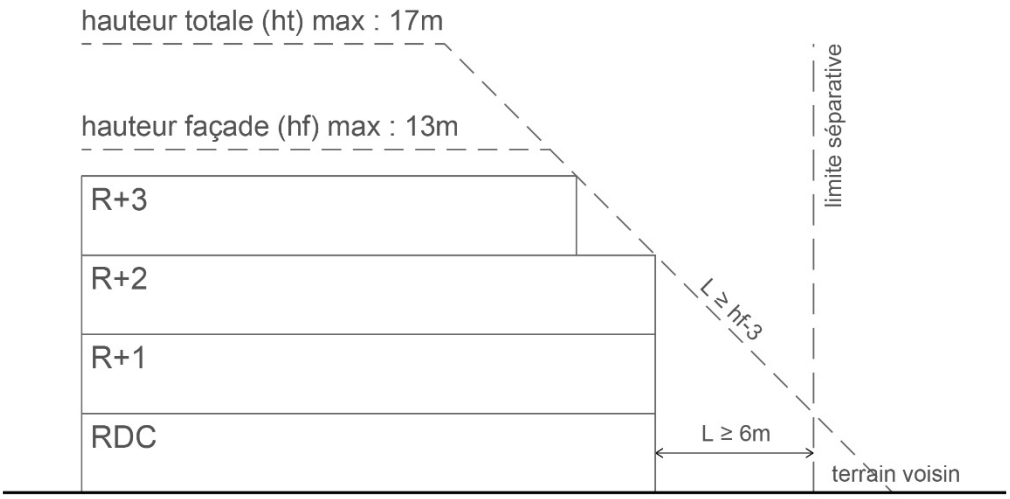


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies principales

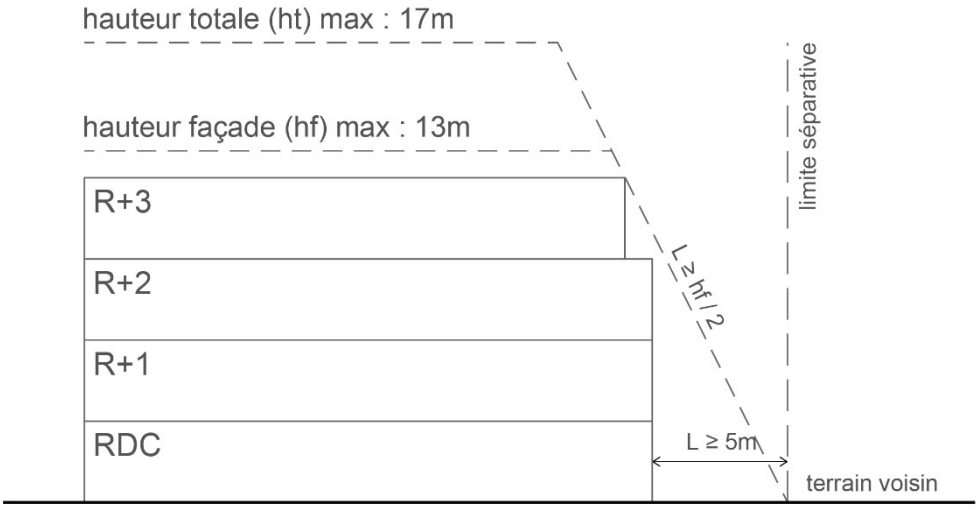


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

2.2.1.3 - Dans le secteur UMDm

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

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

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

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

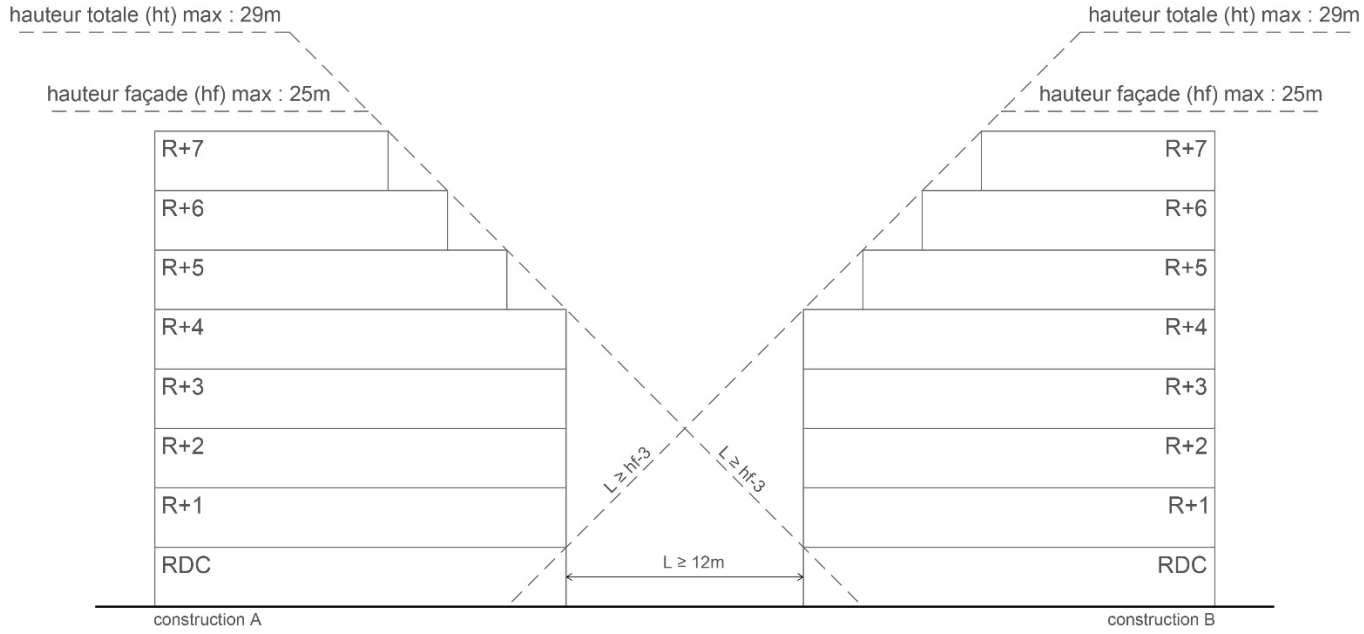


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies principales

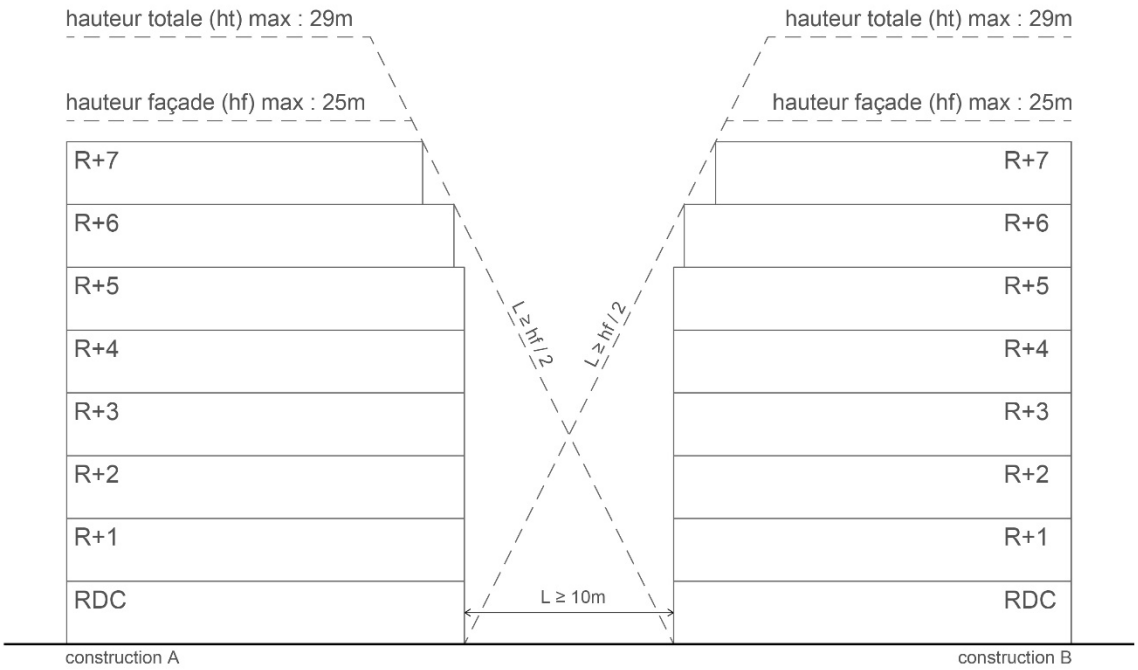


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies secondaires

2.3.2 - Règles alternatives

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale :*

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

une hauteur de façade* (Hf) au plus égale à 25 mètres ;

une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 29 mètres ;

un nombre de niveaux au plus égal à 8 niveaux (R+7) ;

un gabarit* sur voie tel qu'il est défini à la section 2.5.5 de la Partie 1 du règlement. Le niveau de point d'attache de l'oblique de pente est situé à 6 mètres au-dessus de la voie tel que H=L+6.

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

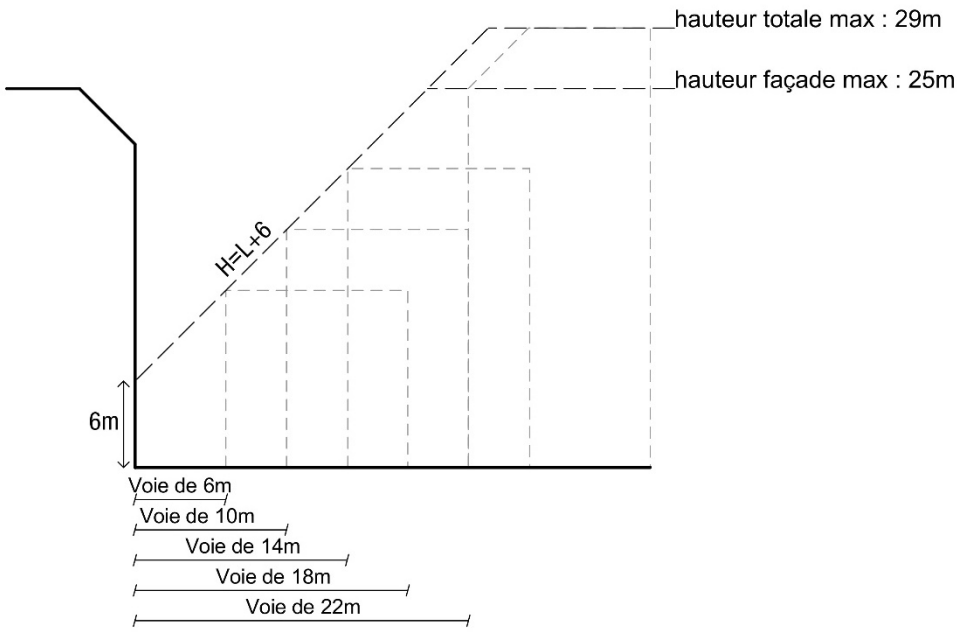


Schéma : hauteurs maximales des constructions selon le gabarit sur voie H=L+6

2.5.1.2 - Au-delà de la bande de constructibilité principale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes :
une hauteur de façade* (Hf) au plus égale à 13 mètres ;
une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 17 mètres ;
un nombre de niveaux au plus égal à 4 niveaux (R+3).

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

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

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

2.5.2 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

Le bonus de constructibilité pour mixité sociale et la majoration de gabarit prévus au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

2.5.3 - Règles alternatives

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

2.5.4 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Coefficients de pleine terre (%) (tableau 3)

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	1t≤200	200<t≤500	500<t≤1000	t>1000
p≤10	5	5	5	10
10<p≤20	5	5	10	15
20<p≤30	5	10	15	20
30<p≤40	10	15	20	25
40<p≤80	10	20	25	30
p>80	15	25	30	35

3.2.2 - La végétalisation

3.2.2.1 - Le coefficient de densité végétale

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2.4.1 de la Partie 1 du règlement est applicable.

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

3.2.2.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

4.4 - Traitement et usage des toitures

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

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

4.5 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.5).

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion de l'eau et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UMT

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 43

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 43

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 44

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 45

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 45

2.1.1 - Règle générale 45

2.1.2 - Règles alternatives 45

2.1.3 - Règles graphiques 45

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 45

2.2.1 - Règle générale 45

2.2.2 - Règles alternatives 50

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 50

2.3.1 - Règle générale 50

2.3.2 - Règles alternatives 52

2.4 - Emprise au sol des constructions 52

2.5 - Hauteur des constructions 53

2.5.1 - Règle générale 53

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 53

2.5.2 - Règles alternatives 54

2.5.3 - Règles graphiques 54

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 54

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 55

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 55

3.2 - Les aspects quantitatifs 55

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 55

3.2.2 - La végétalisation 56

3.3 - Règles alternatives 56

3.4 - Règles graphiques 56

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE 57

4.1 - Insertion du projet 57

4.2 - Qualité environnementale des constructions 57

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions 57

4.4 - Traitement et usage des toitures.....57
4.5 - Traitement des clôtures.....57
4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux.....57
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 58
5.1 - Déplacements.....58
5.2 - Stationnement.....58
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 59
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication.....59
6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....59
6.3 - Collecte des déchets.....59

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

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

Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés :

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

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UMT	UMTa	UMTb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	A
	Exploitation forestière	A	A	A
Habitation	Logement	A	A	A
	Hébergement	A	A	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	A
	Restauration	A	A	A
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	A	A	A
	Hôtel	A	A	A
	Autres hébergements touristiques	A	A	A
	Cinéma	A	A	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A	A
	Equipement sportifs	A	A	A
	Lieux de culte	A	A	A
	Autres équipements recevant du public	A	A	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	A	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UMT	UMTa	UMTb
Dépôt de toute nature	Asc	Asc	Asc
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I	I	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc	Asc	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc	Asc	Asc

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

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

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- les dépôts de toute nature dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- l'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil de gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

Toutefois :

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

2.1.3 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

Dans la bande de constructibilité principale* :

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

En cas d'implantation en retrait*:

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

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

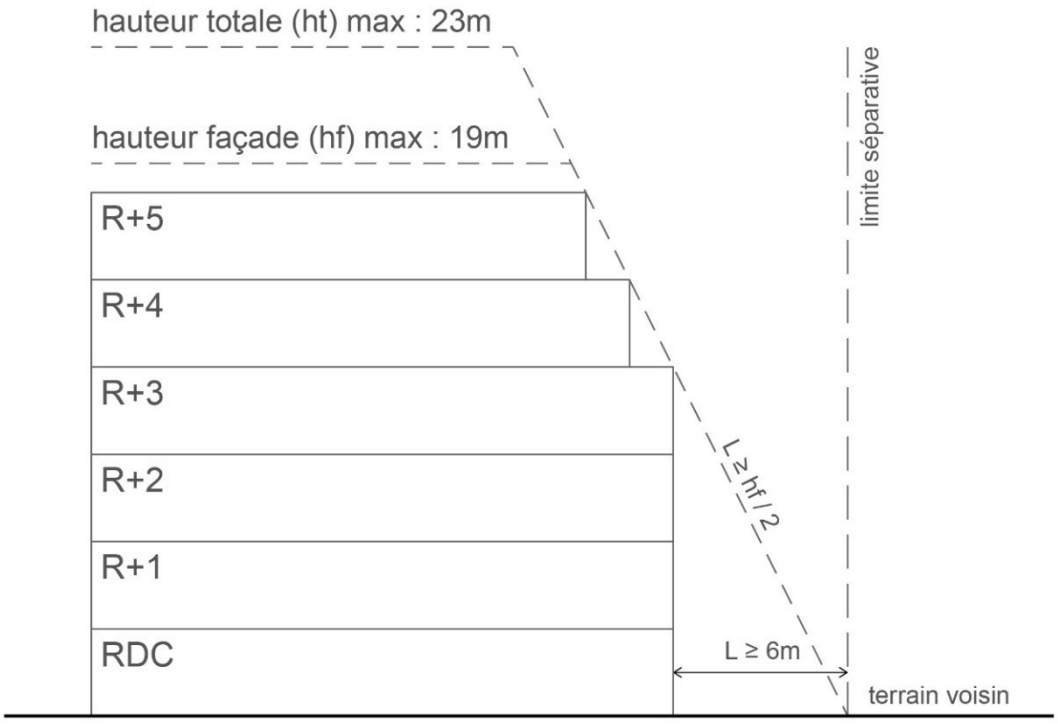


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies principales

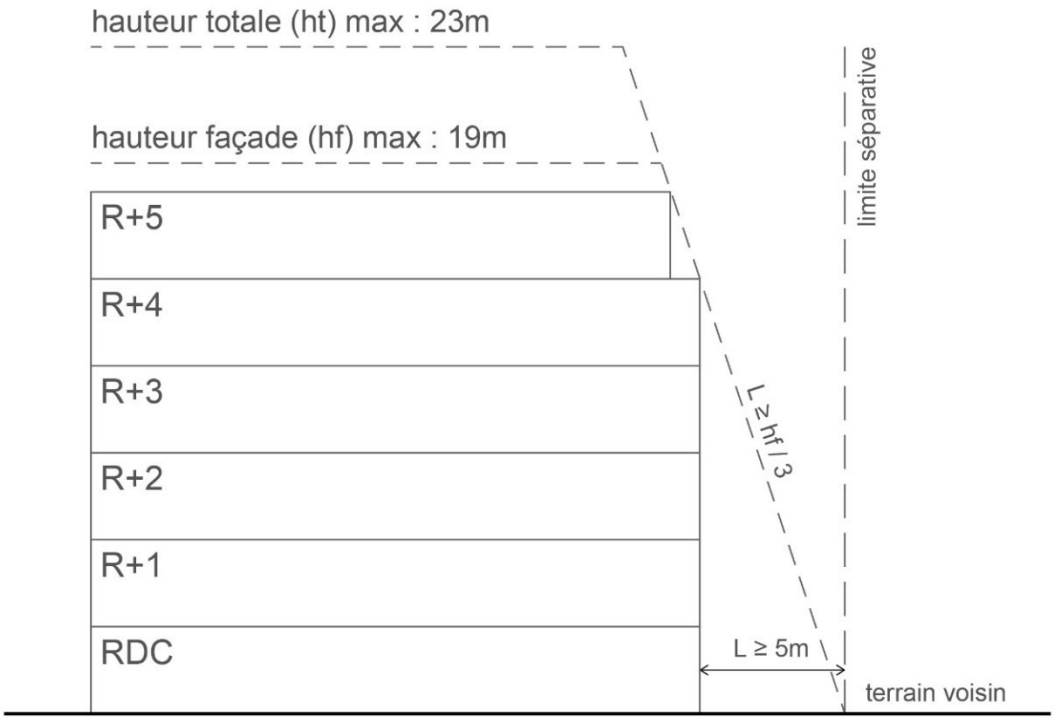


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

Au-delà de la bande de constructibilité principale* :

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

En cas d'implantation en retrait* :

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

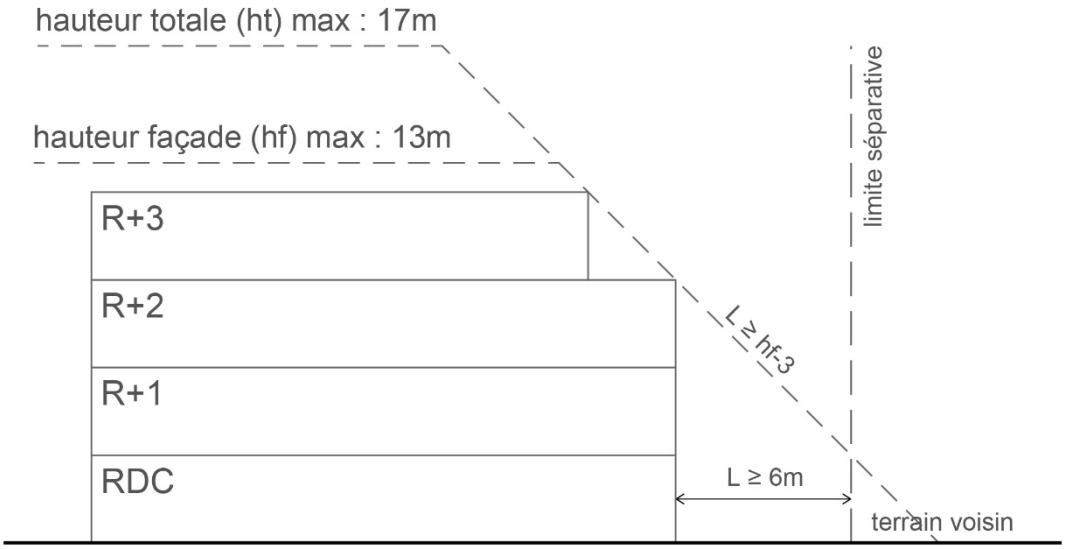


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies principales

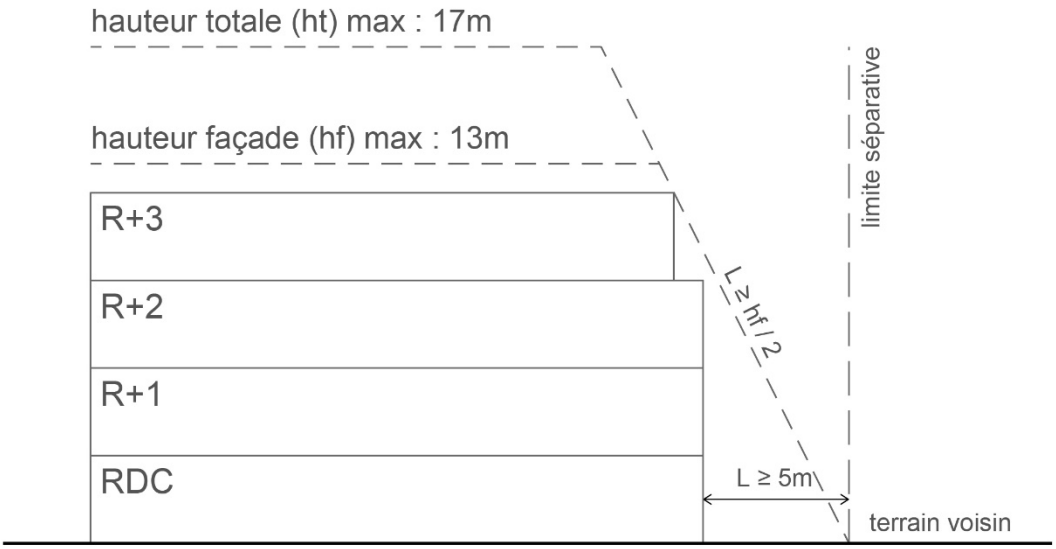


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale : avec baies secondaires

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

Dans la bande de constructibilité principale* :

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

En cas d'implantation en retrait*:

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

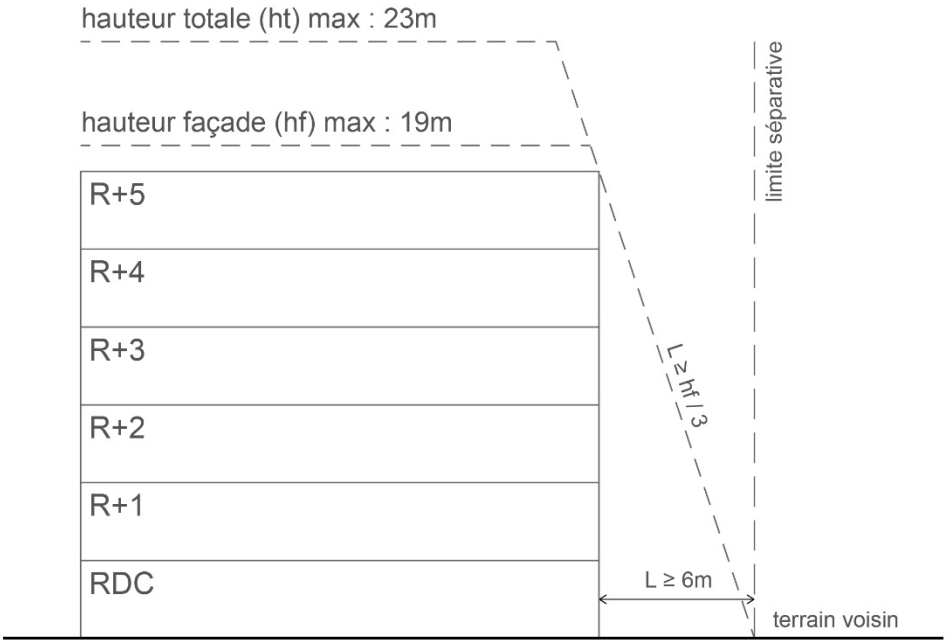


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale : avec baies principales

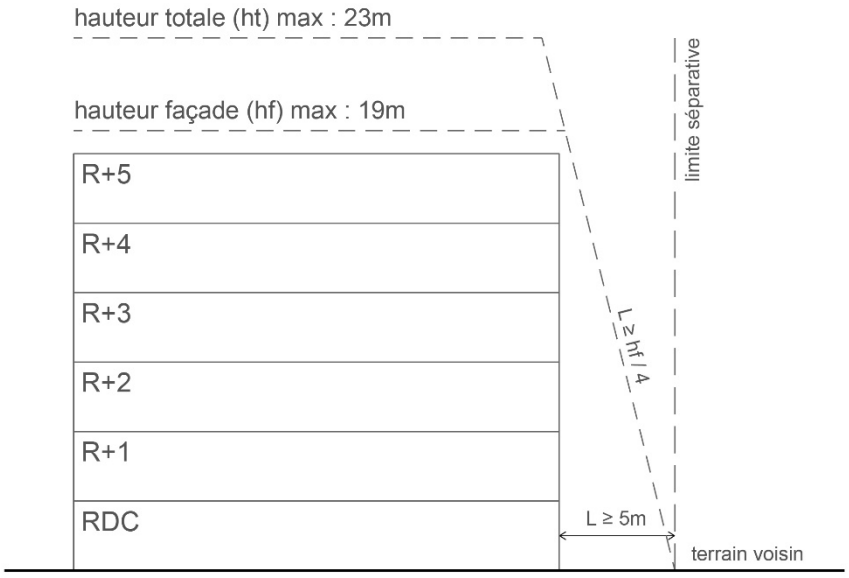


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

Au-delà de la bande de constructibilité principale* :

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

En cas d'implantation en retrait* :

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

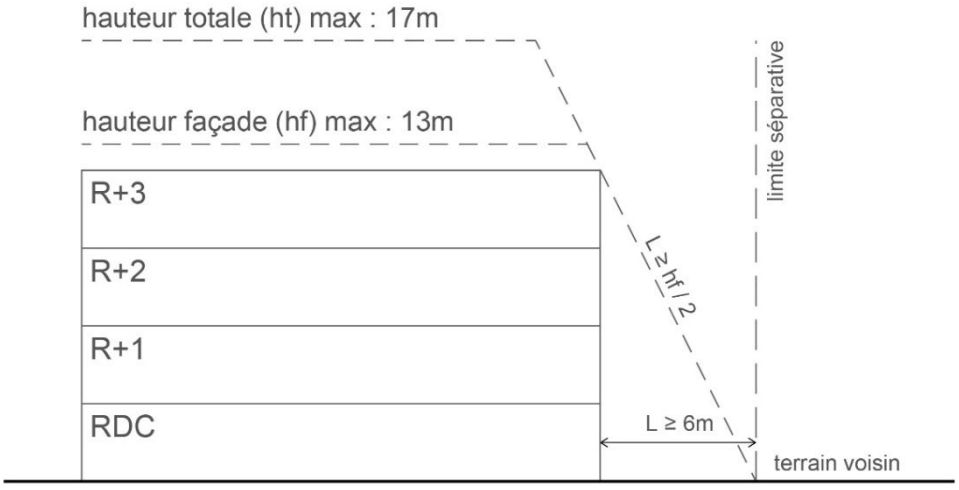


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies principales

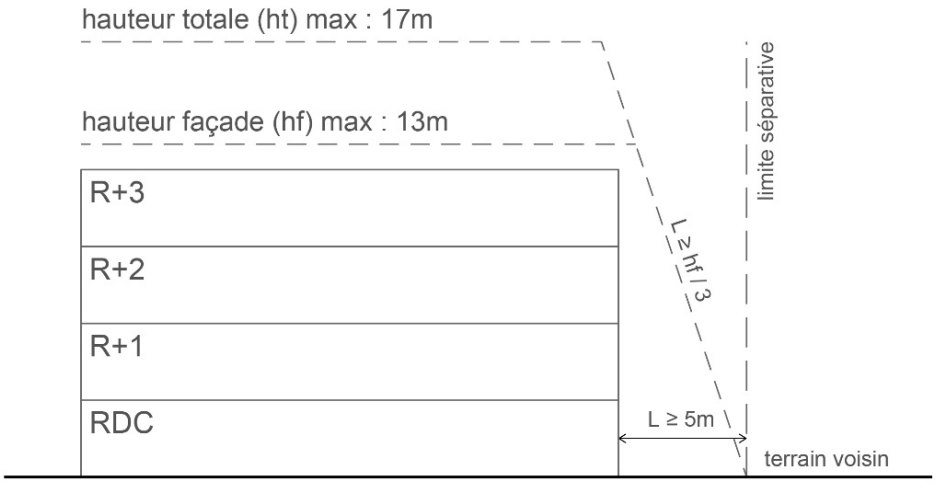


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

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

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle, moins 3 mètres (L ≥ Hf-3), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies secondaires *, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle (L ≥ Hf/2), avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où les façades* ou partie de façade* des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* est au moins égale à 5 mètres.

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

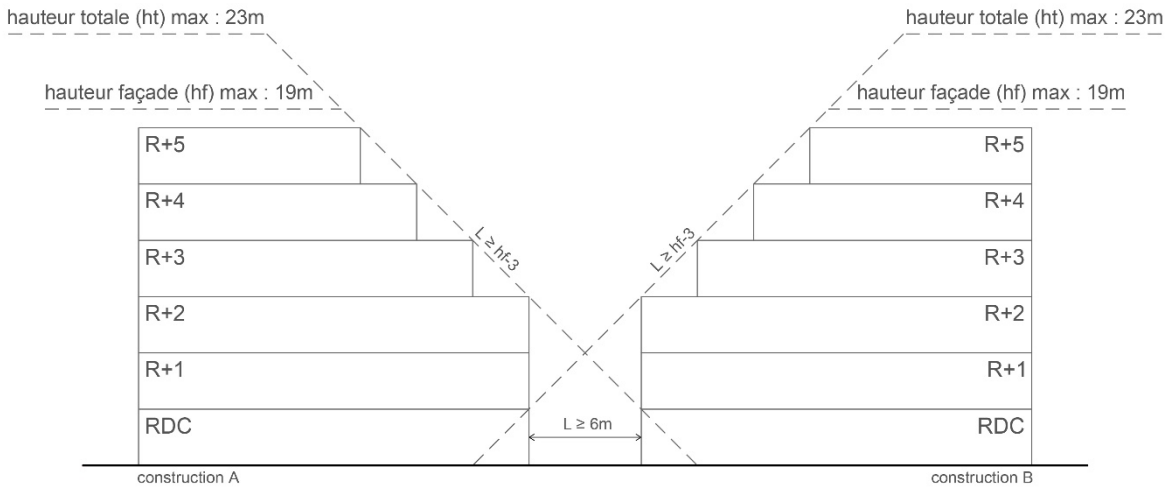


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec baies principales

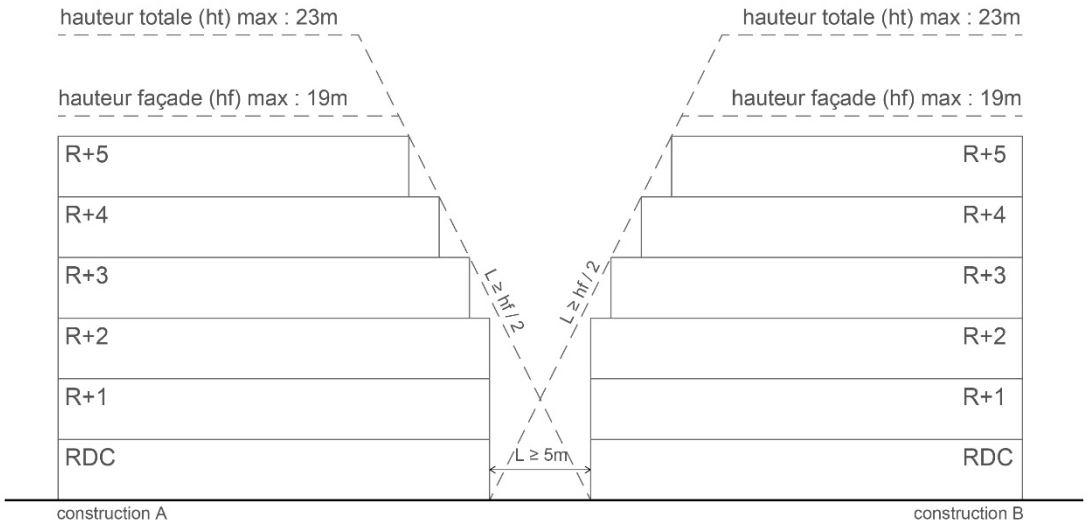


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies secondaires

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

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction* comporte une ou plusieurs baies principales*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle (L ≥ Hf/2), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* d'une construction comporte une ou plusieurs baies secondaires *, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale au tiers de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle (L≥ Hf/3), avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où les façades* ou partie de façade* des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* est au moins égale à 3 mètres.

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

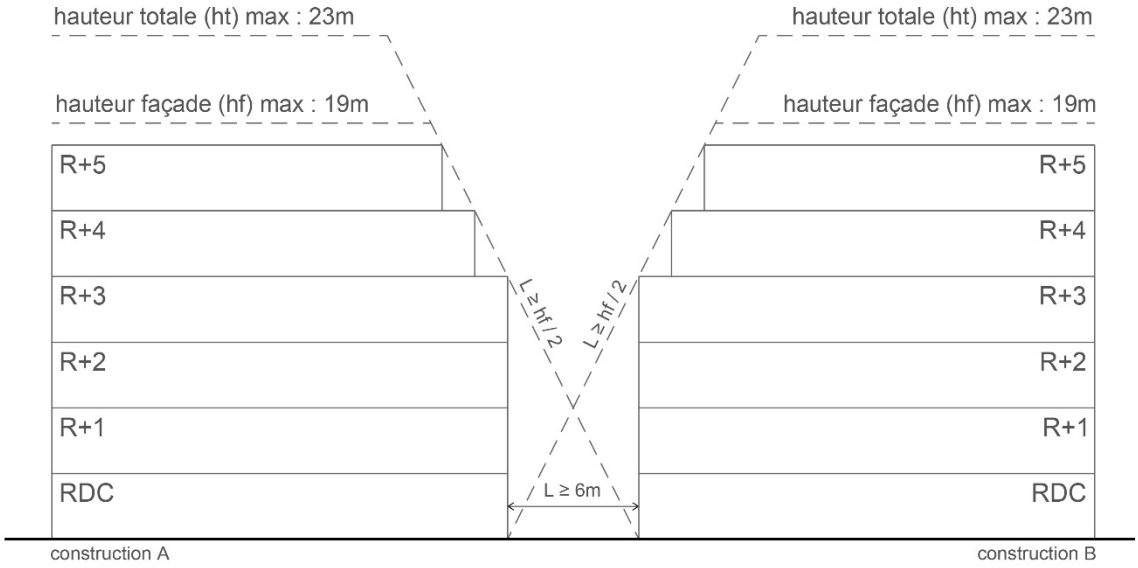


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec baies principales

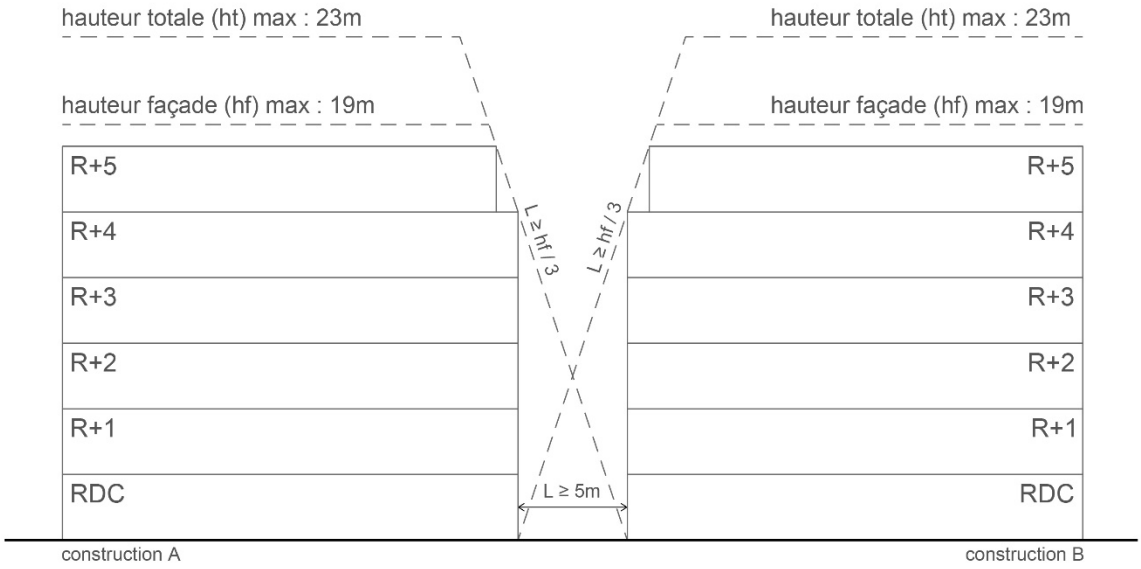


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec baies secondaires

2.3.2 - Règles alternatives

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale :*

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

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

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

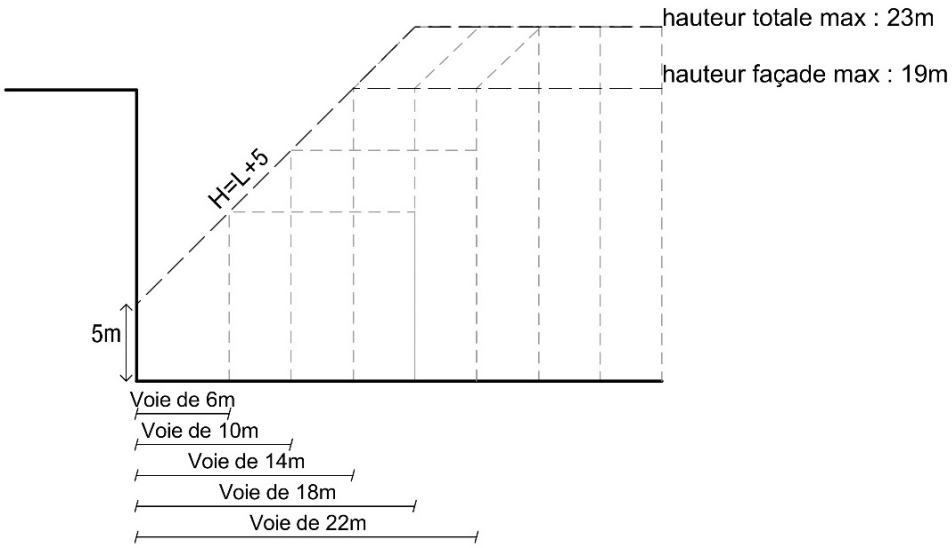


Schéma : hauteurs maximales des constructions selon le gabarit sur voie H=L+5

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

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

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

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

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

Le bonus de constructibilité pour mixité sociale et la majoration de gabarit prévus au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

.

2.5.2 - Règles alternatives

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

2.5.3 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

3.2 - Les aspects quantitatifs

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 - La végétalisation

3.2.2.1 - Le coefficient de densité végétale

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2.4.1 de la Partie 1 du règlement est applicable.

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

3.2.2.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

4.4 - Traitement et usage des toitures

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

Toutefois, dans le **secteur UMTa**, les dispositions relatives au recul des édicules et équipements techniques par rapport au nu général de la façade*, prévues au paragraphe 4.4.2 de la partie 1 du règlement, ne sont pas applicables aux ouvrages et aménagements du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction*.

4.5 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4. 5).

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4. 6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UM

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 65

1.1 - Destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 65

1.2 - Destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 66

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 67

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 67

2.1.1 - Règle générale 67

2.1.2 - Règles alternatives 67

2.1.3 - Règles graphiques 67

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 68

2.2.1 - Règle générale 68

2.2.2 - Règles alternatives 72

2.2.3 - Dispositions particulières 72

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 72

2.3.1 - Règle générale 72

2.3.2 - Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec baies secondaires Règles alternatives 75

2.4 - Emprise au sol des constructions 75

2.5 - Hauteur des constructions 75

2.5.1 - Règle générale 75

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 77

2.5.2 - Règles alternatives 77

2.5.3 - Règles graphiques 77

2.5.4 - Dispositions particulières 77

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 77

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 78

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 78

3.2 - Les aspects quantitatifs 78

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 78

3.2.2 - La végétalisation 79

3.3 - Règles alternatives 79

3.4 - Règles graphiques 79

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE..... 80

4.1 - Insertion du projet.....80

4.2 - Qualité environnementale des constructions.....80

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions.....80

4.4 - Traitement et usage des toitures.....80

4.5 - Traitement des clôtures.....80

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux.....80

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 81

5.1 - Déplacements.....81

5.2 - Stationnement.....81

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET RESEAUX..... 82

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication.....82

6.2 - Gestion de l'eau et assainissement.....82

6.3 - Collecte des déchets.....82

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés :

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

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

1.1 - Destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UM	UMh	UMs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	A
	Exploitation forestière	A	A	A
Habitation	Logement	A	A	A
	Hébergement	A	A	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	A
	Restauration	A	A	A
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	A	A	A
	Hôtel	A	A	A
	Autres hébergements touristiques	A	A	A
	Cinéma	A	A	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A	A
	Equipement sportifs	A	A	A
	Lieux de culte	A	A	A
	Autres équipements recevant du public	A	A	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	Asc	I
	Bureau	A	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UM	UMh	UMs
Dépôt de toute nature	Asc	Asc	Asc
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I	I	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc	Asc	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc	Asc	Asc

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

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

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'un équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- les dépôts de toute nature dès lors qu'ils sont liés à des dépôts temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- l'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de constructions* ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

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

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

Toutefois :

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

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

2.1.3 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

Dans la bande de constructibilité principale* :

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

En cas d'implantation en retrait*:

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

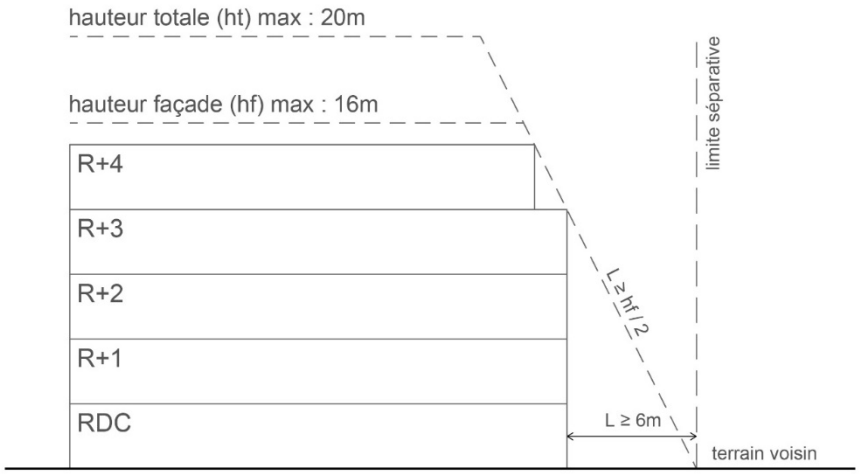


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies principales

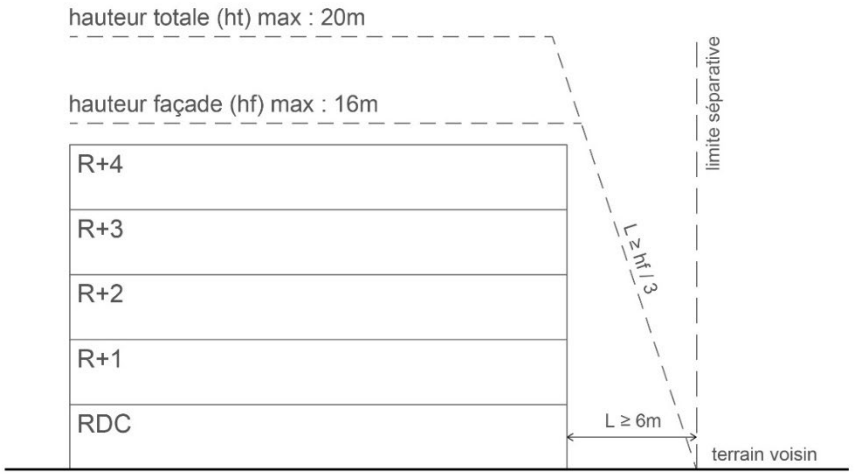


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

Au-delà de la bande de constructibilité principale* :

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

En cas d'implantation en retrait* :

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

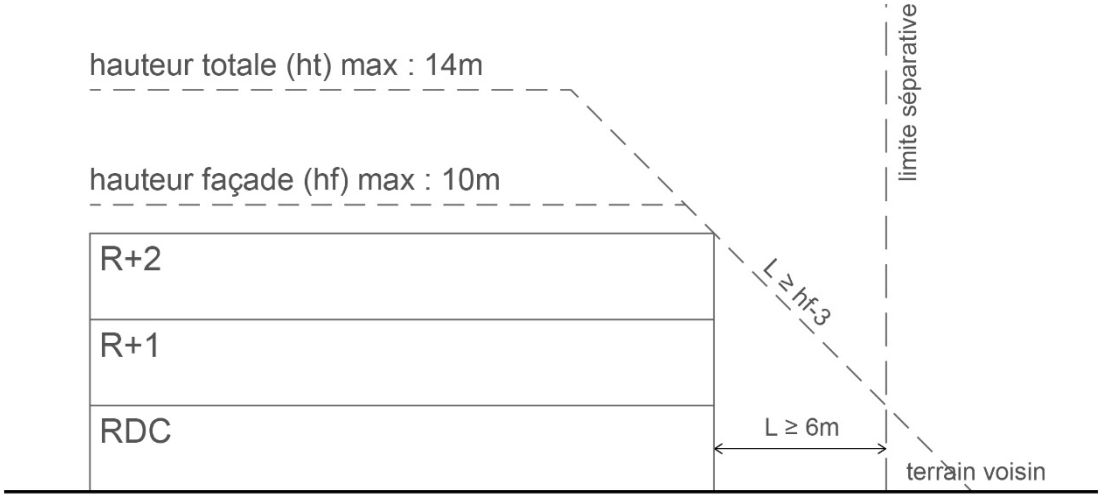


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies principales

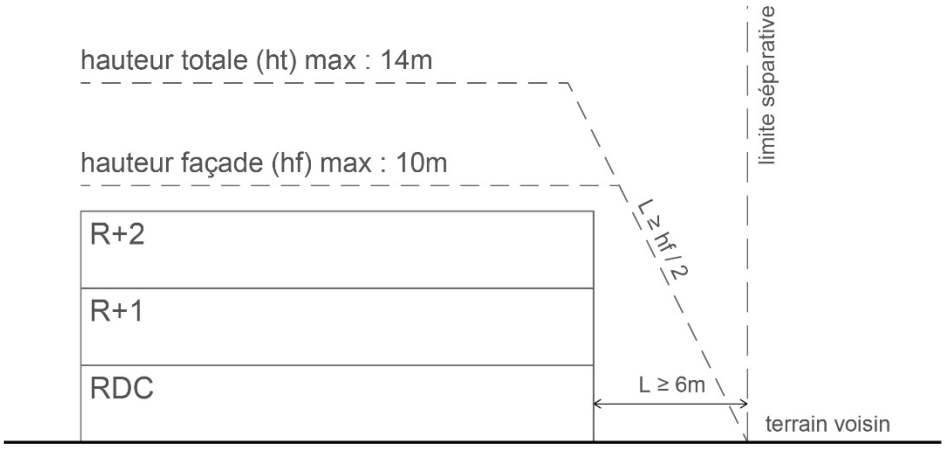


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

2.2.1.2 - Dans le secteur UMh

Dans la bande de constructibilité principale* :

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

En cas d'implantation en retrait*:

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

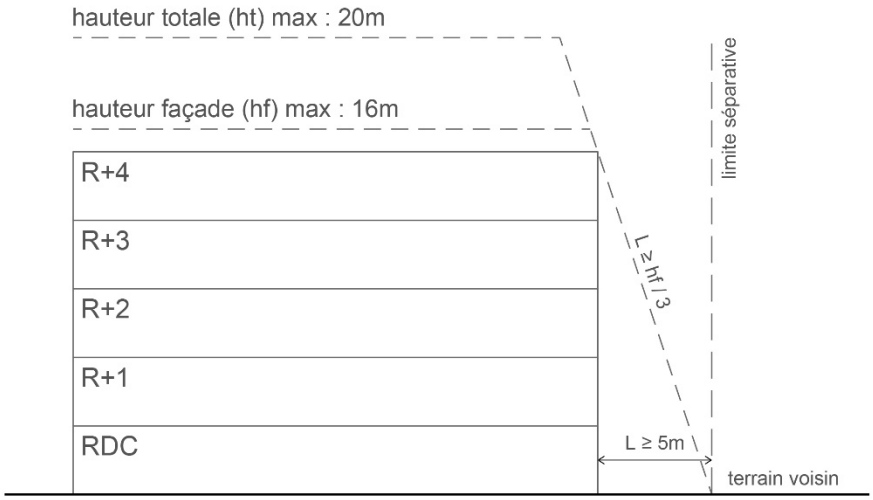


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies principales

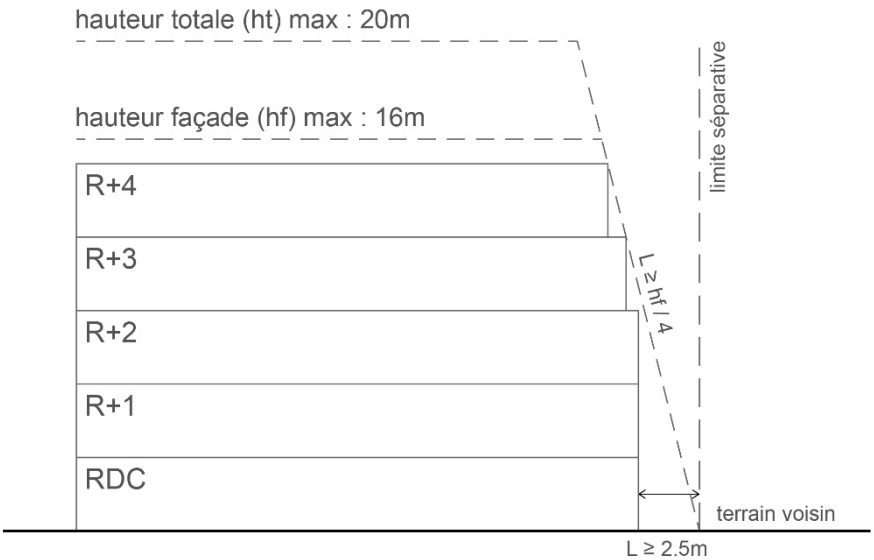


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

Au-delà de la bande de constructibilité principale* :

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

En cas d'implantation en retrait* :

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

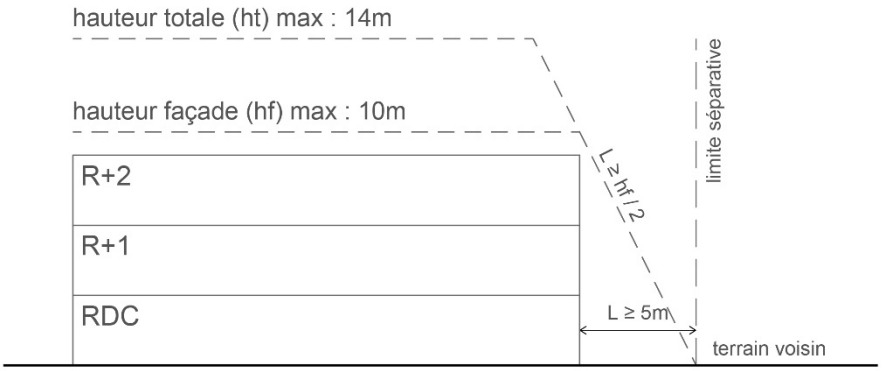


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies principales

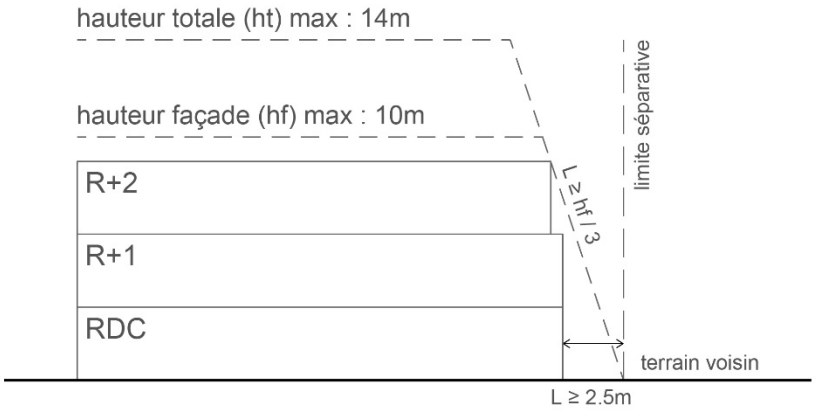


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale avec baies secondaires

2.2.2 - Règles alternatives

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

2.2.3 - Dispositions particulières

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

2.3.1.1 - Dans la zone UM et le secteur UMs

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

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

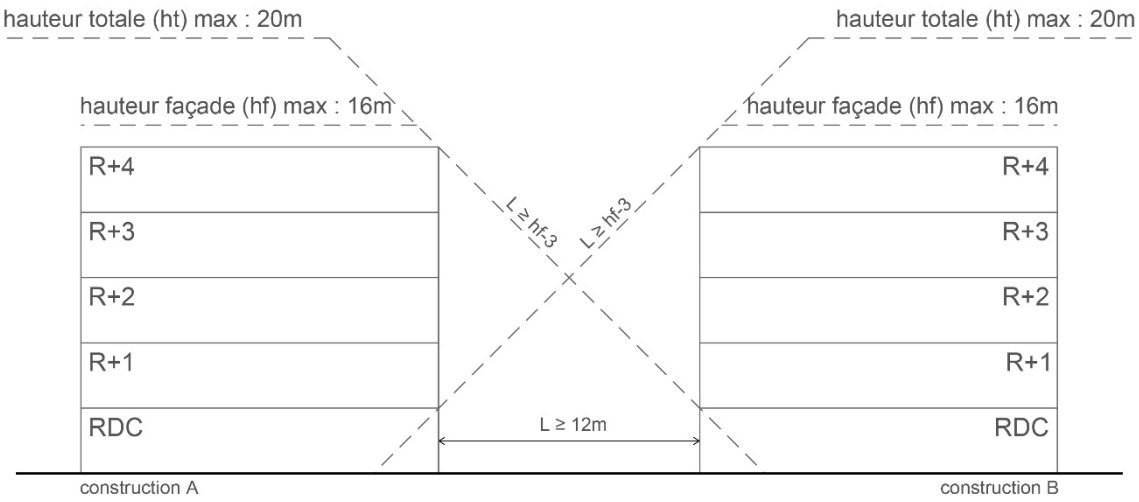


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies principales

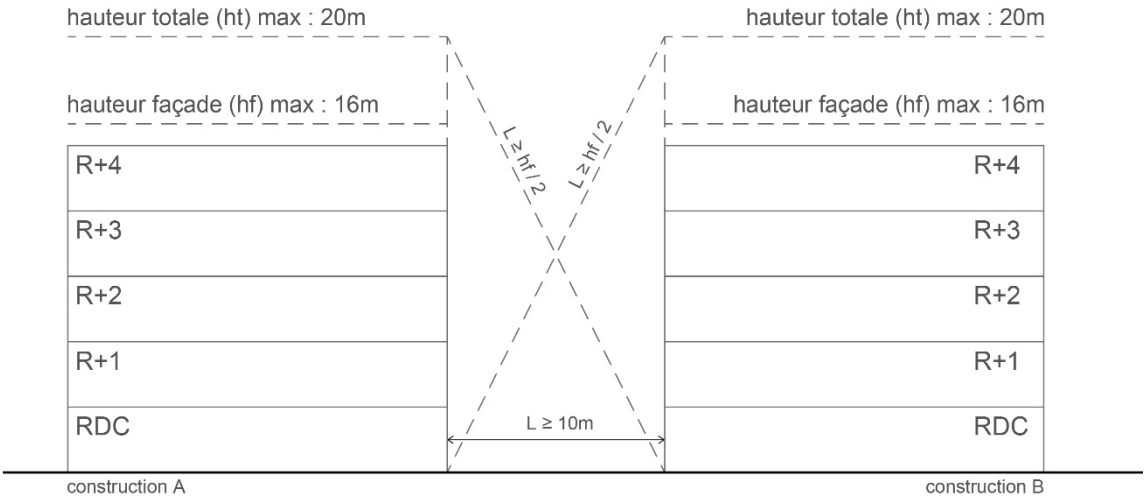


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec baies secondaires

2.3.1.2 - Dans le secteur UMh

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

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

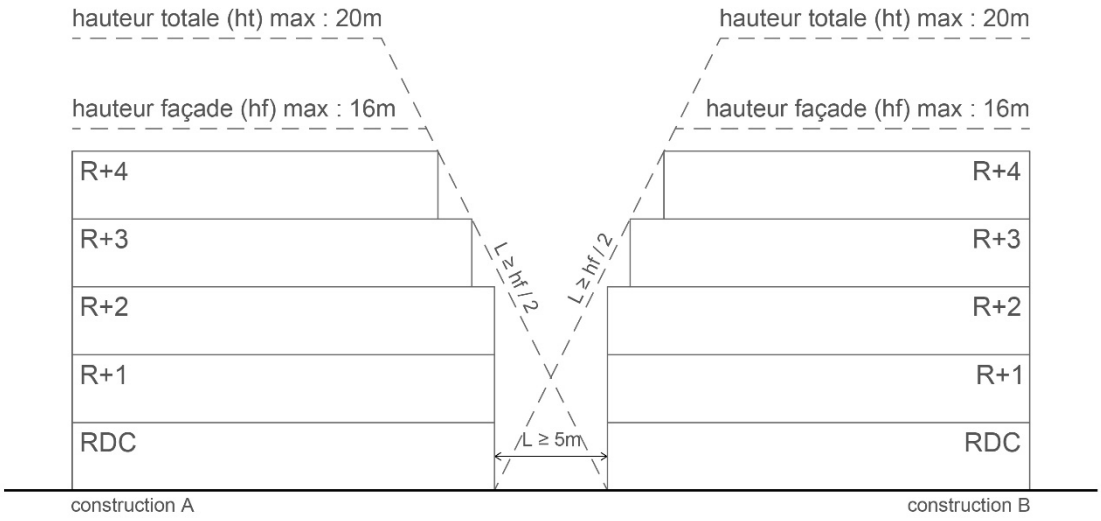
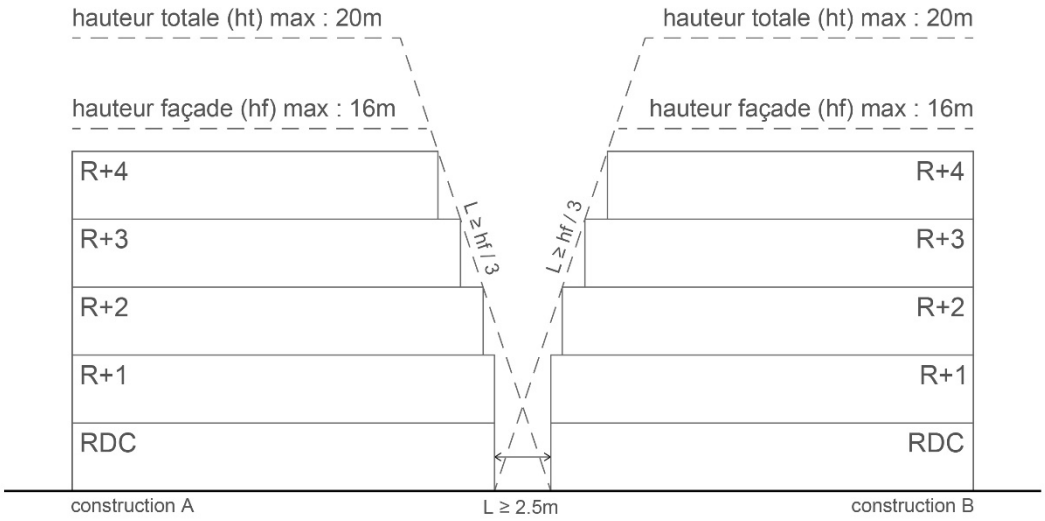


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec baies principales



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

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 - Dans la zone UM et le secteur UMs*

Dans la bande de constructibilité principale* :

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

Dans le cas où le terrain se situe le long d'**une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale dont la largeur est inférieure à 10 mètres cumulatives** :

- une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 1 mètres ;
- une hauteur* totale* (Ht) au plus égale à 18 mètres ;
- un nombre de niveaux* limités à 4 niveaux, le dernier niveau en attique* ou en comble* (R+2+A ou R+2+C)

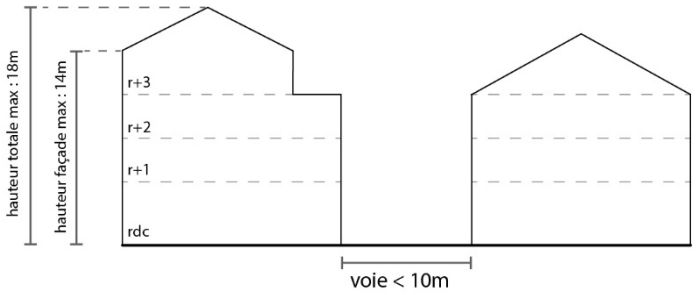


Schéma : hauteurs maximales des constructions implantées le long de voies inférieures à 10 mètres

Dans le cas où le terrain se situe le long d'**une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale dont la largeur est égale ou supérieure à 10 mètres** :

- une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 16 mètres ;
- une hauteur* totale* (Ht) au plus égale à 20 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 5 niveaux (R+4 maximum).
- un gabarit* sur voie tel qu'il est défini au paragraphe 2.5.5 de la Partie 1 du règlement. La hauteur* totale* autorisée correspond à la largeur de la voie*, soit H=L.

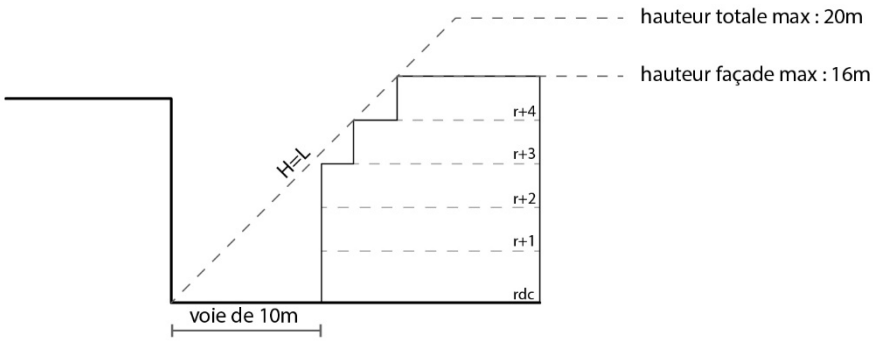


Schéma : hauteurs maximales des constructions implantées le long de voies supérieures à 10 mètres

Dans le cas où une construction* ou une partie de façade* de la construction* édifiée le long d'une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, est implantée en recul de la voie*, la largeur de la voie prise en compte sera majorée du dit recul*.

Exemple : La largeur à prendre en compte pour une voie de 8 mètres de large avec un recul de 3 mètres est donc de 11 mètres.

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

Au-delà de la bande de constructibilité principale* :

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

- une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 10 mètres ;
- une hauteur* totale* (Ht) au plus égale à 12 mètres ;
- un nombre de niveaux* limité à 3 niveaux (R+2 maximum).

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

2.5.1.2 - Dans le secteur UMh

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

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

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

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

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

Le bonus de constructibilité pour mixité sociale et la majoration de gabarit prévus au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

2.5.2 - Règles alternatives

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

2.5.3 - Règles graphiques

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

2.5.4 - Dispositions particulières

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

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

3.2 - Les aspects quantitatifs

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

3.2.1.1 - Dans la zone UM générale et le secteur UMs

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

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

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

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

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

Coefficients de pleine terre (%) (tableau 3)

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

3.2.1.2 - Dans le secteur UMh

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

Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 5%.

Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.

Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.

3.2.2 - La végétalisation

3.2.2.1 - Le coefficient de densité végétale

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2.4.1 de la Partie 1 du règlement est applicable.

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

3.2.2.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

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

4.4 - Traitement et usage des toitures

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

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

4.5 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.5).

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

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

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

Toutefois :

- *Dans le secteur UMh*

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

- *Dans le secteur UMs*

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

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion de l'eau et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UC

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 89

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 89

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 90

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 91

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 91

2.1.1 - Règle générale 91

2.1.2 - Règles alternatives 91

2.1.3 - Règles graphiques 91

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 92

2.2.1 - Règle générale 92

2.2.2 - Règles alternatives 93

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 94

2.3.1 - Règle générale 94

2.3.2 - Règles alternatives 95

2.4 - Emprise au sol des constructions 95

2.5 - Hauteur des constructions 95

2.5.1 - Règle générale 95

2.5.2 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 96

2.5.3 - Règles alternatives 96

2.5.4 - Règles graphiques 96

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 96

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 98

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 98

3.2 - Les aspects quantitatifs 98

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 98

3.2.2 - La végétalisation 98

3.3 - Règles alternatives 98

3.4 - Règles graphiques 99

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE 100

4.1 - Insertion du projet 100

4.2 - Qualité environnementale des constructions 100

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions.....100
4.4 - Traitement et usage des toitures.....100
4.5 - Traitement des clôtures.....100
4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux.....100
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 101
5.1 - Déplacements.....101
5.2 - Stationnement.....101
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 102
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication.....102
6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....102
6.3 - Collecte des déchets.....102

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

Dans cette zone, un secteur est identifié :

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

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UC	UCa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A
	Exploitation forestière	A	A
Habitation	Logement	A	A
	Hébergement	A	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A	A
	Restauration	A	A
	Commerce de gros	I	I
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	A	A
	Hôtel	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I
	Cinéma	A	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A
	Equipement sportifs	A	A
	Lieux de culte	I	I
	Autres équipements recevant du public	A	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I
	Entrepôt	I	I
	Bureau	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UC	UCa
Dépôt de toute nature	I	I
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc	Asc

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

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

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- l'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

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

Toutefois :

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

2.1.3 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

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

En cas d'implantation en retrait*:

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies principales*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres (L ≥ Hf-3), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies secondaires*, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* (L ≥ Hf/2), avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où la façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

Lorsque la construction* nouvelle, avec ou sans baies*, est implantée sur un terrain* mitoyen de la zone* UM, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres (L ≥ Hf-3), avec un minimum de 6 mètres.

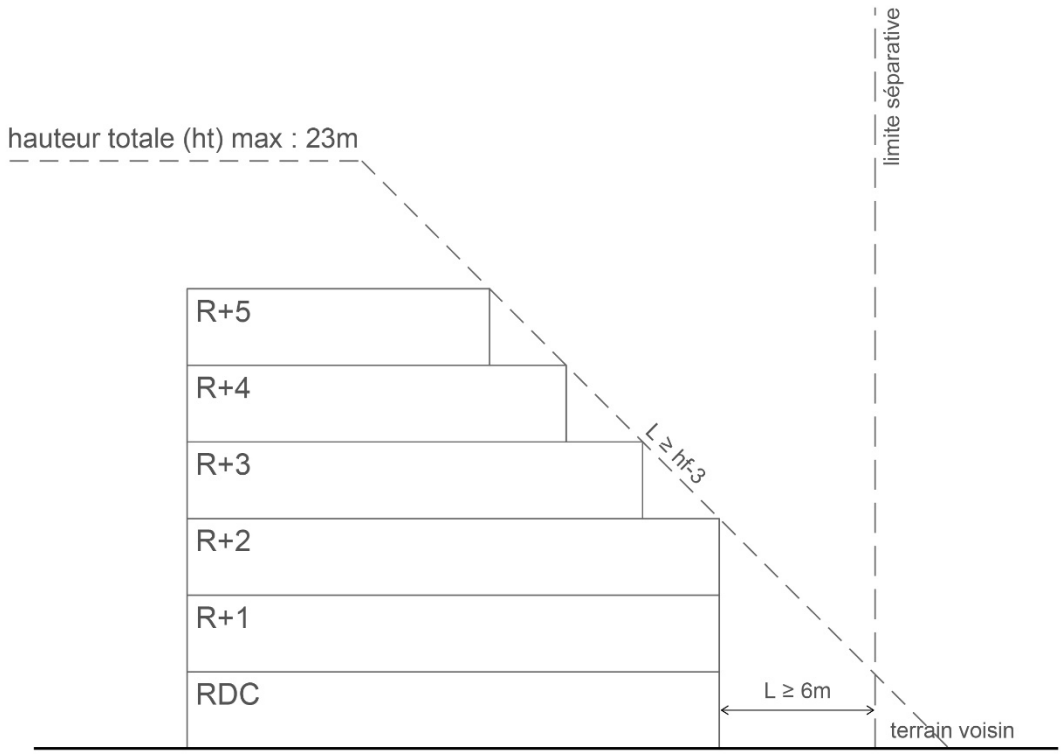
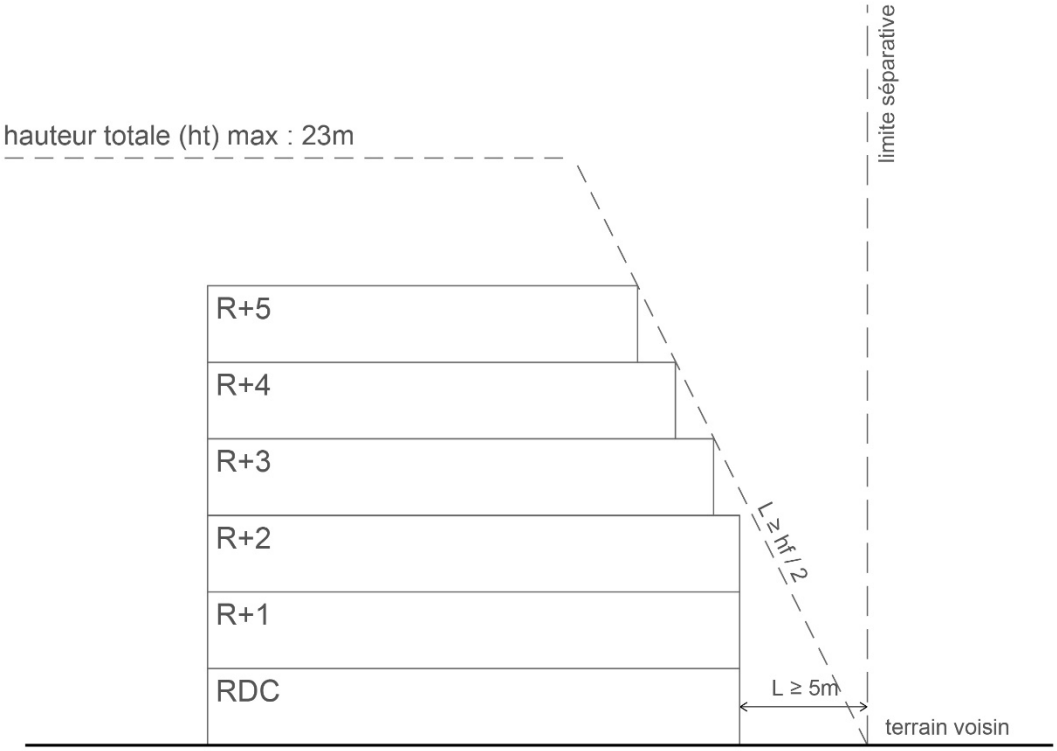


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : avec baies principales



Schémas : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : avec baies secondaires

Dans le secteur UCa :

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

En cas d'implantation en retrait* :

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

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

Dans la zone UC générale

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

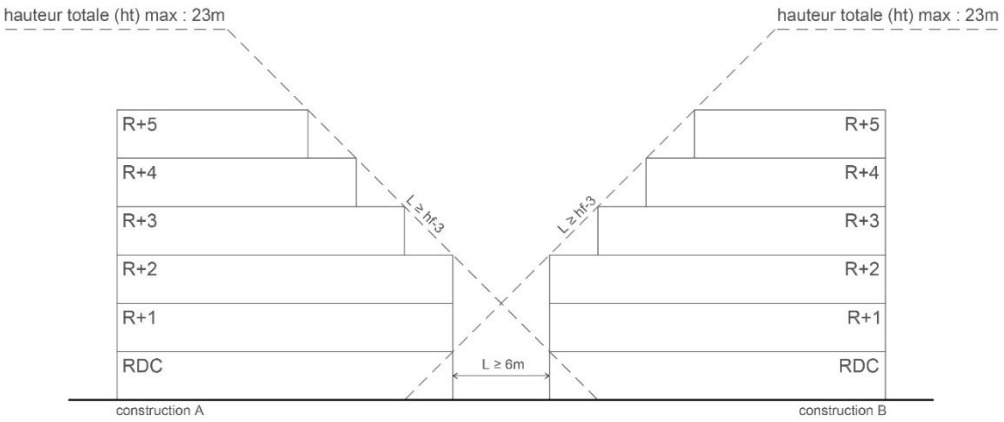


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies principales

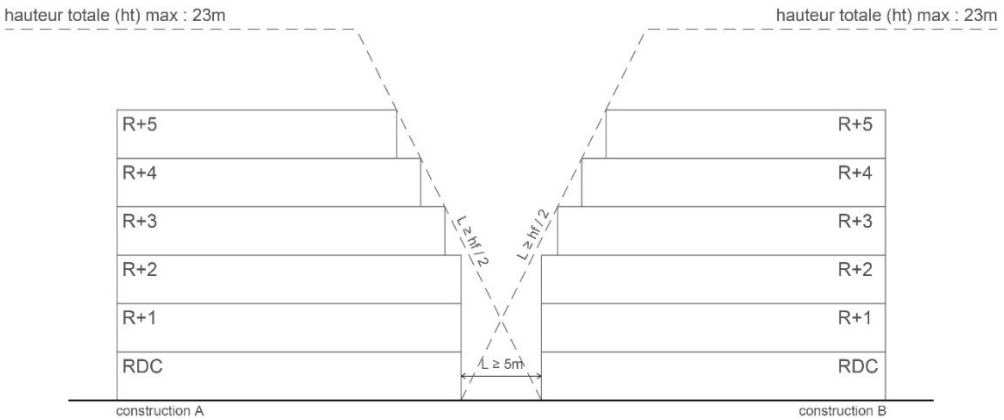


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : avec baies secondaires

Dans le secteur UCa

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

2.3.2 - Règles alternatives

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

Dans la zone UC générale :

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

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

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

Dans le secteur UCa :

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

- soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 20 mètres et un nombre de niveaux* limité à 5 (R+4) (option 1) ;

- soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 23 mètres et un nombre de niveaux* limité à 6 (R+5), avec un retrait obligatoire de 3 mètres minimum au R+4 (option 2a) et / ou au R+5 sur au moins une façade* par rapport à son nu général* (option 2b) ;

- soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 26 mètres avec une émergence à R+6 à condition que la somme de l'emprise des niveaux R+5 et R+6 n'excède pas 90% de l'emprise au sol* totale de la construction (option 3).

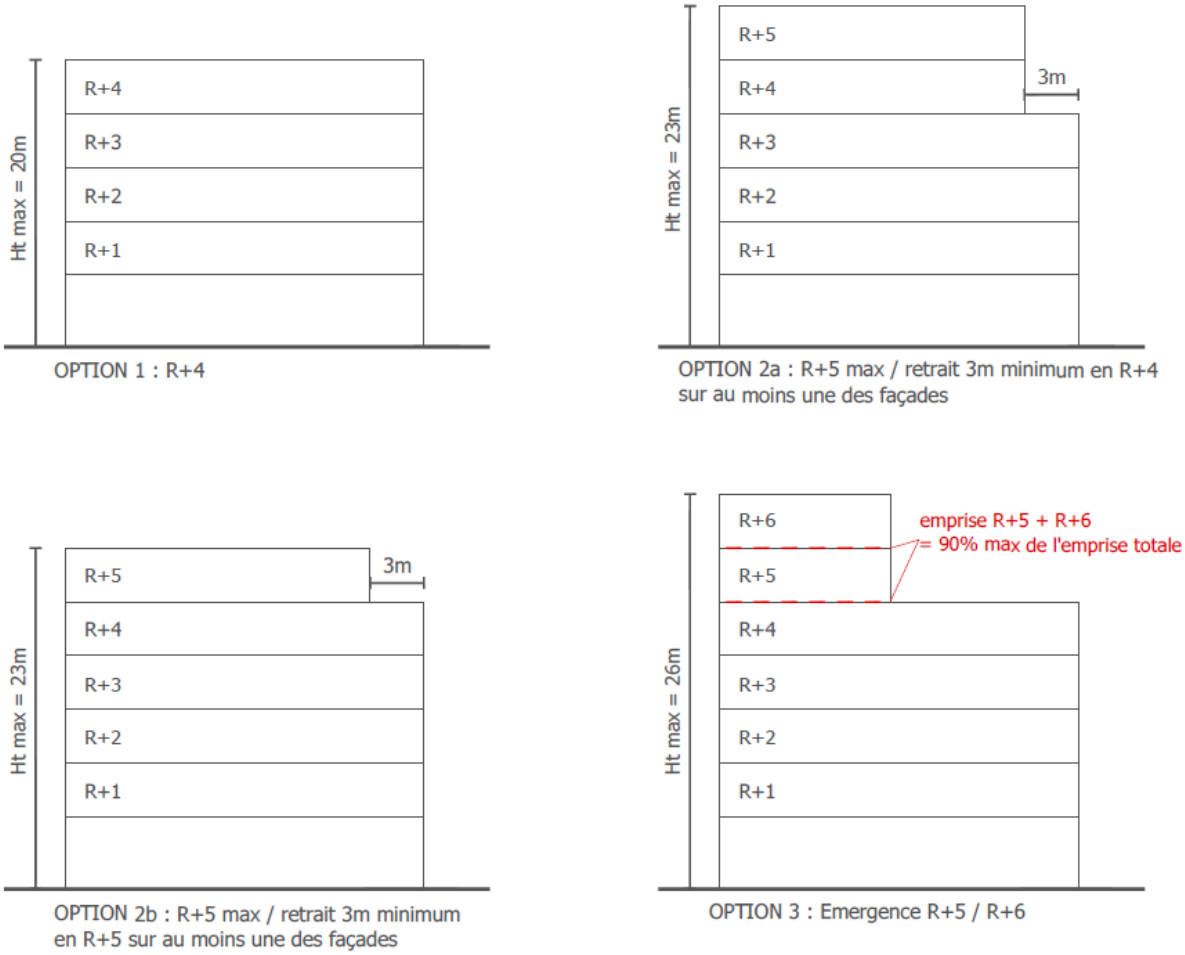


Schéma : hauteur des constructions – secteur UCa

2.5.2 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

Le bonus de constructibilité pour mixité sociale et la majoration de gabarit prévus au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

2.5.3 - Règles alternatives

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

2.5.4 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

3.2 - Les aspects quantitatifs

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

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

Dans la zone UC générale :

- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 50%.
- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 30%.
- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 20%.

Dans le secteur UCa :

- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 60%.
- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 35%.
- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 20%.

3.2.2 - La végétalisation

3.2.2.1 - Le coefficient de densité végétale

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2.4.1 de la Partie 1 du règlement est applicable.

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

3.2.2.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

Toutefois, les dispositions prévues au paragraphe 4.3.1 de la Partie 1 du règlement ne s'appliquent pas dans le **secteur UCa**.

4.4 - Traitement et usage des toitures

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

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

4.5 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.5).

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

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

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UH

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 109

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 109

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 110

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 112

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 112

2.1.1 - Règle générale 112

2.1.2 - Règles alternatives 114

2.1.3 - Règles graphiques 114

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 115

2.2.1 - Règle générale 115

2.2.2 - Règles alternatives 119

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 119

2.3.1 - Règle générale 119

2.3.2 - Règles alternatives 121

2.4 - Emprise au sol des constructions 121

2.5 - Hauteur des constructions 122

2.5.1 - Règle générale 122

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 125

2.5.2 - Règles alternatives 125

2.5.3 - Règles graphiques 125

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 126

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 126

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs 126

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 126

3.2.2 - La végétalisation 128

3.3 - Règles alternatives 128

3.4 - Règles graphiques 128

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE 129

4.1 - Insertion du projet 129

4.2 - Qualité environnementale des constructions 129

4.3 - Qualité et aspect des constructions 129

4.3.1 - Volumétrie et rythme du bâti 129
4.3.2 - Traitement des façades....129
4.4 - Traitement et usage des toitures....130
4.5 - Traitement des clôtures....131
4.5.1 - Dans le secteur UHj1....131
4.5.2 - Dans le secteur UHj2....132
4.5.3 - Dans le secteur UHp....132
4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux....132
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 133
5.1 - Déplacements....133
5.2 - Stationnement....133
5.2.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les véhicules motorisés....133
5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés....133
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 134
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication....134
6.2 - Gestion des eaux et assainissement....134
6.3 - Collecte des déchets....134

RAPPELS

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

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

les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;

les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

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

Le secteur **UHj1** correspond à la cité-jardin d'Orgemont située à l'ouest de la commune d'Epinay-sur-Seine en limite d'Argenteuil. Cette Cité-jardin se prolonge sur la commune d'Argenteuil qui en comprend approximativement les deux tiers.

Le secteur **UHj2** correspond à la cité-jardin Blumenthal située à l'est de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite avec Villetaneuse.

Le secteur **UHj3** correspond à la cité-jardin de Stains.

Le secteur **UHp** correspond aux ensembles de composition urbaine homogène situés à Villetaneuse, dont les caractéristiques sont à préserver.

Le secteur **UHc**, correspond aux terrains situés sur les coteaux de la Seine et adressés sur le chemin de halage à Epinay-Sur-Seine.

Le règlement de la zone UH comprend trois annexes (documents n°4-1-2-1-1 à 4-1-2-1-3).

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.
A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UH	UHj1	UHj2	UHj3	UHp	UHc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	Asc	A	Asc	Asc	A
	Exploitation forestière	A	Asc	A	Asc	Asc	A
Habitation	Logement	A	Asc	Asc	Asc	Asc	A
	Hébergement	I	I	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Restauration	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Hôtel	I	I	I	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	I	I
	Cinéma	I	I	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	Asc	A	Asc	Asc	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	Asc	A	Asc	Asc	A
	Salles d'art et de spectacle	A	Asc	A	Asc	Asc	A
	Equipement sportifs	A	Asc	A	Asc	Asc	A
	Lieux de culte	I	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	I	I	I
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UH	UHj1	UHj2	UHj3	UHp	UHc
Dépôt de toute nature	I	I	I	I	I	I
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I	I	I	I	I	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc

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

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

- les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dès lors :
  - soit qu'elles sont concernées par un linéaire commercial*, un linéaire actif* ou linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage ;
  - soit qu'elles existent avant la date d'approbation du PLUi, dans ce cas, le changement entre les sous-destinations indiquées ci-dessus est autorisé dès lors que la nouvelle sous-destination ne génère pas de nuisance supplémentaire ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'un équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Dans le secteur UHj1, les constructions* nouvelles, les travaux d'extension* ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes* sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans l'annexe 1 du présent règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

Dans les secteurs UHj1 et UHj2, les constructions à destination de logement dès lors que l'on ne dépasse pas l'édification de plus d'une construction* principale à destination de logement par terrain.

Dans le secteur UHj3, toute construction* nouvelle dès lors qu'elles figurent au plan en annexe 2 du présent règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).

Dans le secteur UHc, les affouillements et exhaussements des sols* sont limités au strict nécessaire de la construction.

Dans le secteur UHp, les constructions* nouvelles, les travaux d'extension* ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes* sont conçus en harmonie avec les caractéristiques qui

fondent le caractère homogène de l'ensemble considéré. Ces caractéristiques figurent dans l'annexe 3 du présent règlement (document n°4-1-2-1-3).

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

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

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

Dans la bande de constructibilité principale* :

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

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

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

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

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

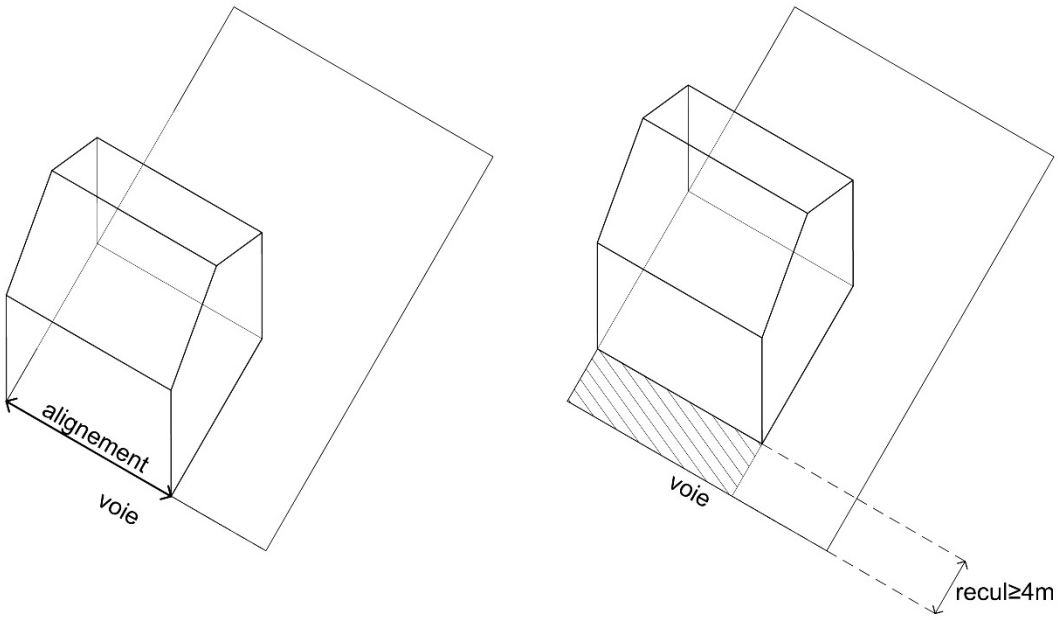


Schéma : implantation d'une construction par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées : alignement ou recul

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

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

2.1.1.2 - Dans le secteur UHj1

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1.3 - Dans le secteur UHj2

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

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

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

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

Les extensions* des constructions* existantes avec des façades* donnant sur les voies* et emprises publiques* seront possibles à condition d'un retrait* maximum de 0,5 m par rapport au nu général de la façade* principale de la construction existante et un volume différent.

2.1.1.4 - Dans le secteur UHj3

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

2.1.1.5 - Dans le secteur UHc

Les constructions* sont implantées :

- À l'alignement* sur le premier niveau* (rez-de-chaussée) dont la hauteur ne dépasse pas une hauteur de façade de 2,5 m.

- avec un recul* obligatoire de 3 mètres de la façade* par rapport à la voie* et aux emprises publiques* à partir du R+1, et sur une hauteur de façade* de 2,5 mètres maximum au premier niveau.

L'alignement du premier niveau* avec la voie n'empêche pas la réalisation d'un escalier permettant d'accéder au R+1 ou à la toiture-terrasse accessible depuis la voie*.

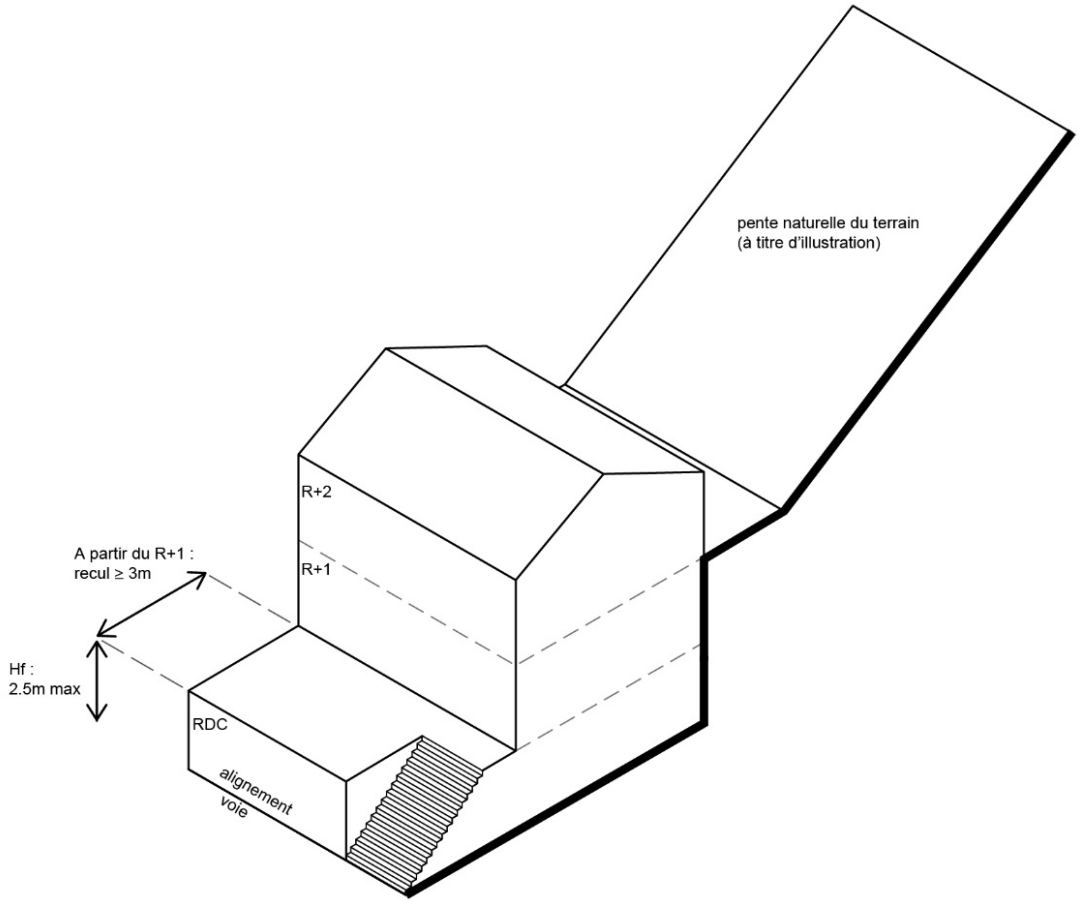


Schéma : implantation des constructions* par rapport aux emprises publiques*

2.1.2 - Règles alternatives

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

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs **UHj1**, **Uhj2** et **UHj3**.

2.1.3 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

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

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

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

En cas d'implantation en retrait* :

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

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

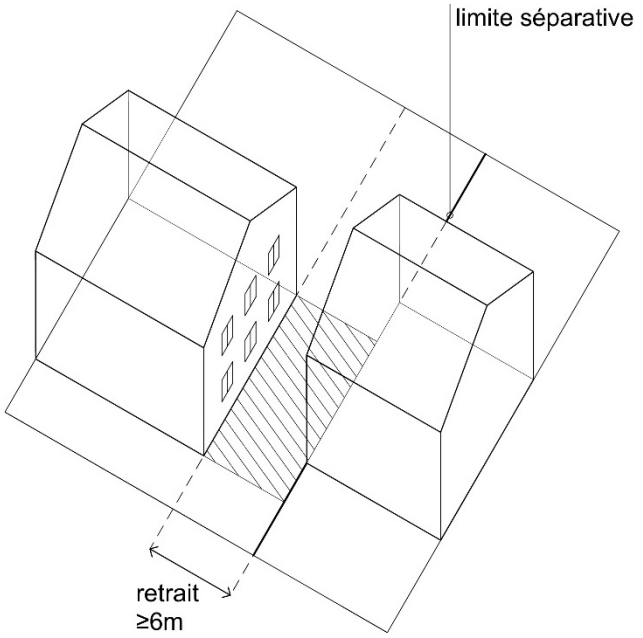


Schéma : implantation en retrait d'une construction comportant des baies par rapport aux limites séparatives, dans et au-delà de la bande de constructibilité principale

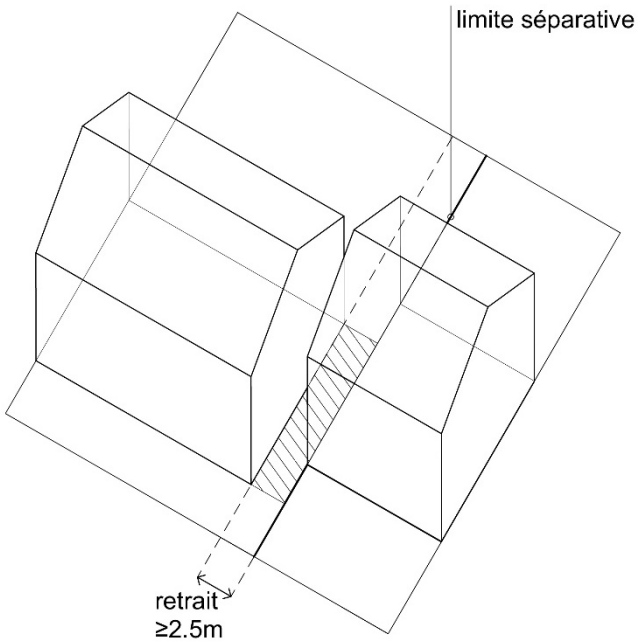


Schéma : implantation en retrait d'une construction ne comportant pas de baies par rapport aux limites séparatives, dans et au-delà de la bande de constructibilité principale

2.2.1.2 - Dans le secteur UHj1

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

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

En cas d'implantation en retrait* :

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* (L ≥ Hf), avec un minimum de 4 mètres.

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* (L ≥ Hf/ 3), avec un minimum de 2,50 mètres.

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

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

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

2.2.1.3 - Dans le secteur UHj2

Pour les constructions* nouvelles :

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

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

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

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

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

Pour les constructions existantes* :

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

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

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

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

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

L'implantation des constructions*, y compris les annexes*, en limite séparative* de fond* est autorisée dès lors que leur hauteur totale* n'excède pas 3,50 mètres et que celle-ci se limite à un niveau* (rez-de-chaussée).

Dans une bande de 4 mètres calculée à partir des limites de fond*, aucune partie de construction* ou de toiture* ne doit être visible depuis le terrain* voisin, sous un angle de plus de 10° au-dessus d'un plan horizontal situé à 3,50 mètres de hauteur* au droit de la limite.

2.2.1.4 - Dans le secteur UHj3

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

2.2.1.1 - Dans le secteur UHc

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

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

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

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 6 mètres ;
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier ne comporte aucune baie*, le retrait est au moins égal à 2,5 mètres.
- L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée

Dans le cas où l'alignement du terrain avec les voies* et emprises publiques* dispose d'une largeur supérieure ou égale à 12 mètres de largeur :

- Les constructions* devront respecter un retrait* de 4 mètres au minimum par rapport à une des limites séparatives* latérales.

Ce retrait devra être paysagé et majoritairement de pleine terre. La pente naturelle du terrain naturel sera conservée au maximum et participera à la gestion des eaux pluviales.

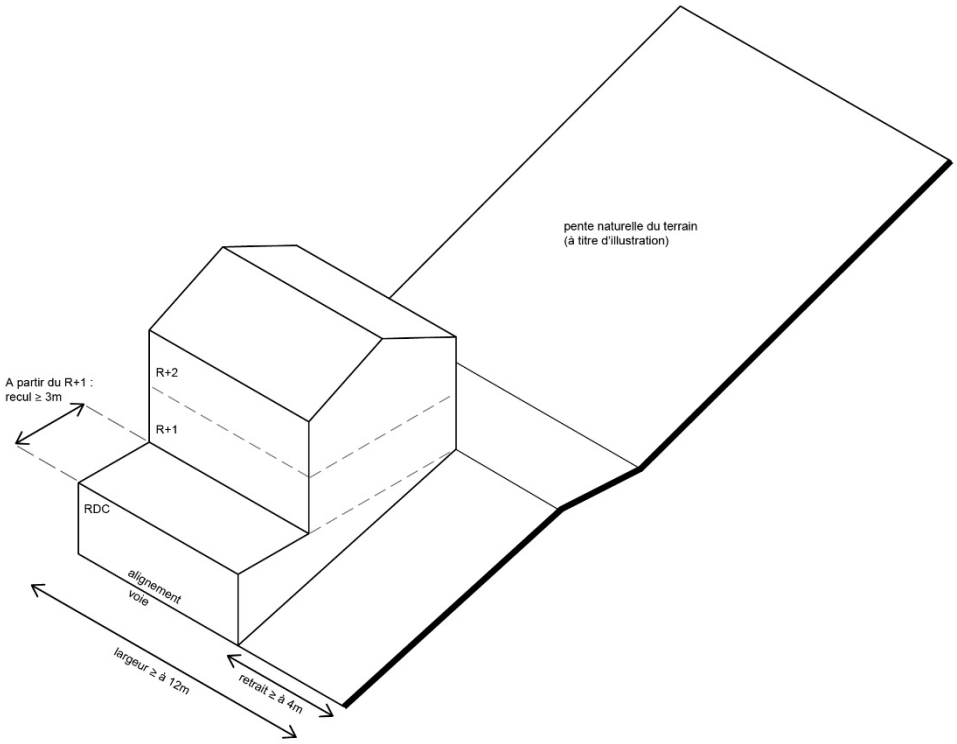


Schéma : retrait* obligatoire par rapport à l'une des limites séparatives* latérales dans le cas où le terrain dispose d'une largeur supérieure ou égale à 12 mètres

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

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

Dans le cas où les deux façades* ou parties de façade* comportent une ou plusieurs baies*, la distance entre celles-ci est au moins égale à 12 mètres.

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

Dans le cas où aucune des façades* ou parties de façade* ne comportent de baie*, la distance entre celles-ci est au moins égale à 5 mètres.

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

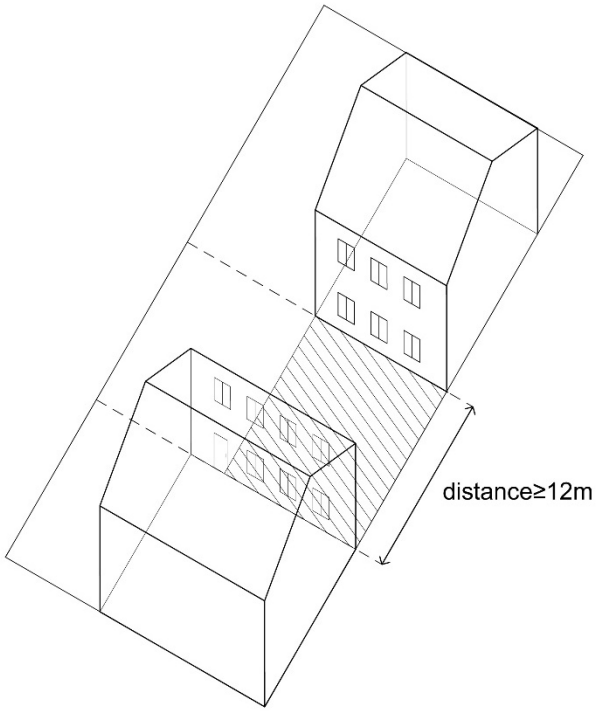


Schéma : implantation de deux constructions sur un même terrain dans le cas où les deux façades comportent des baies.

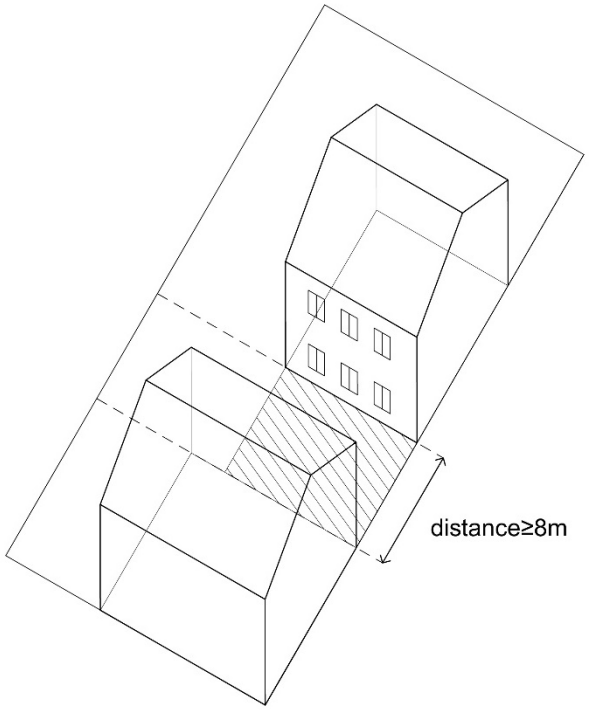


Schéma : implantation de deux constructions sur un même terrain dans le cas où une façade comporte des baies.

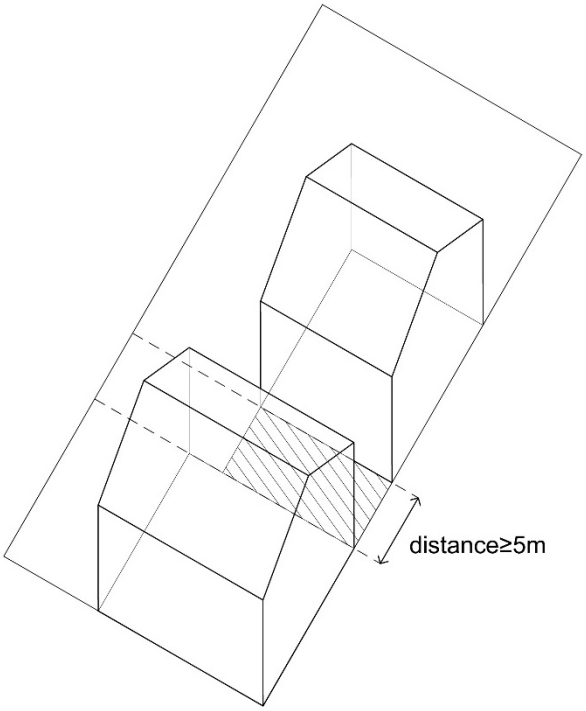


Schéma : implantation de deux constructions sur un même terrain dans le cas où aucune des façades ne comporte de baie

2.3.1.2 - Dans le secteur UHj1

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

2.3.1.3 - Dans le secteur UHj3

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

2.3.2 - Règles alternatives

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

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 - Dans la zone UH générale

Dans la bande de constructibilité principale :

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

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

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

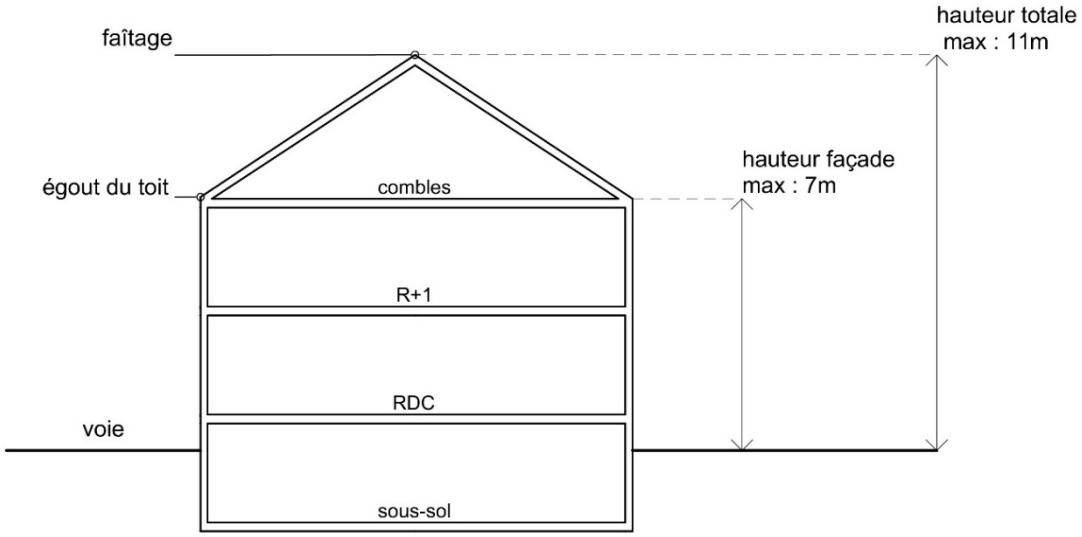


Schéma : hauteur des constructions dans la bande de constructibilité principale

Au-delà de la bande de constructibilité principale :

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

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

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

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

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

Constructions* nouvelles :

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

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

Constructions existantes* :

Dans le cas d'une surélévation* :

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cas d'une extension :

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

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

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

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

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

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

- Pour les pavillons de types Z4, aucune extension* n'est possible.

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

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

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

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

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

2.5.1.3 - Dans le secteur UHj2

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

2.5.1.4 - Dans le secteur UHj3

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

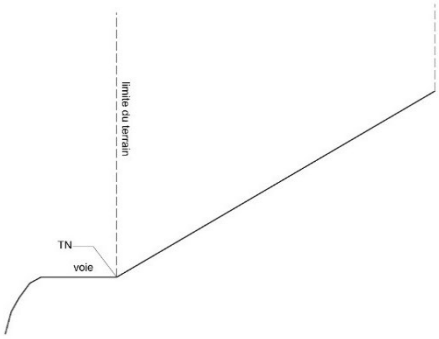
2.5.1.5 - Dans le secteur UHp

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

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

2.5.1.1 - Dans le secteur UHc

Pour une construction* édifiée sur un terrain* en pente, la hauteur de la façade* est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'alignement* des voies* et emprises publiques*.



Dans la bande de constructibilité principale :

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

- la hauteur de façade* (Hf) est au plus égale à 8,5 mètres ;
- la hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 10,5 mètres ;
- le nombre de niveaux* est limité à 3 niveaux (R+2) ;
- les combles* ne sont pas aménageables.

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

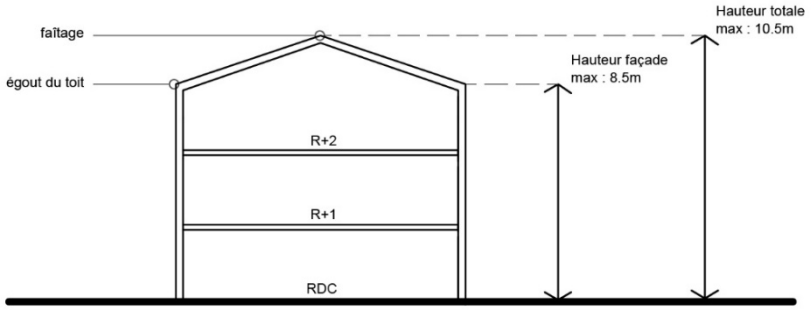


Schéma : hauteur des constructions dans la bande de constructibilité principale

Au-delà de la bande de constructibilité principale :

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

- la hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 6 mètres ;
- le nombre de niveaux* est limité à 2 niveaux (R+1).
- Dans le cas de l'extension* par surélévation* d'une construction* existante, la règle de hauteur* est celle applicable dans la bande de constructibilité principale*.

La hauteur totale* (Ht) des annexes* est au plus égale à 2,50 mètres. Les sous-sols* sont interdits.

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

Le bonus de constructibilité pour mixité sociale et la majoration de gabarit prévus au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

2.5.2 - Règles alternatives

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

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

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

2.5.3 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

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

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

Dans la zone UHc :

Dans le cas de constructions* sur les terrains en pentes, des affouillements* et exhaussements du sol* seront autorisés afin d'aménager des espaces permettant l'infiltration des eaux pluviales*, dans le respect des règles applicables du paragraphe 6.2.3 de la Partie 1 du règlement. Ces espaces seront majoritairement de pleine terre et les espaces de circulations seront obligatoirement traités avec des matériaux permettant l'infiltration* de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreaux…).

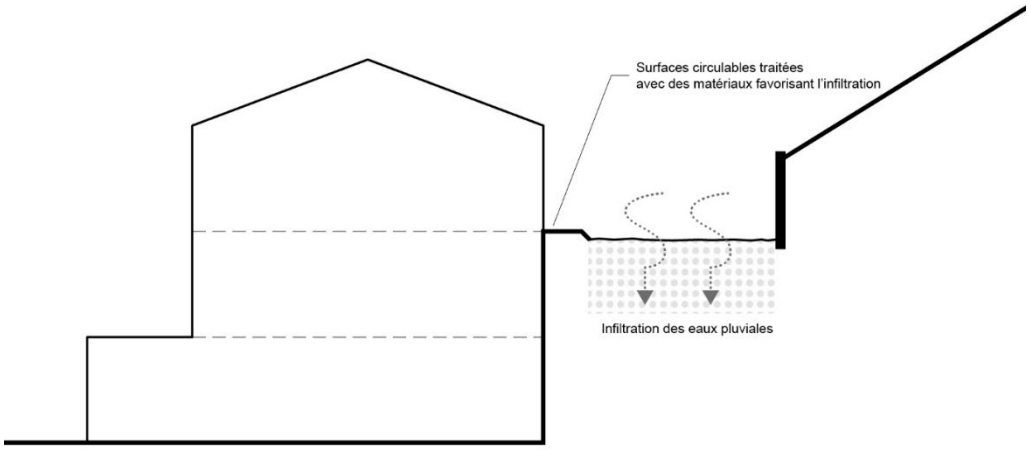


Schéma : traitement des affouillements et exhaussements du sol

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

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

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

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

Ces coefficients sont rapportés :

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

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

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

Dans la bande de constructibilité principale (tableau 1) :

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

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

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

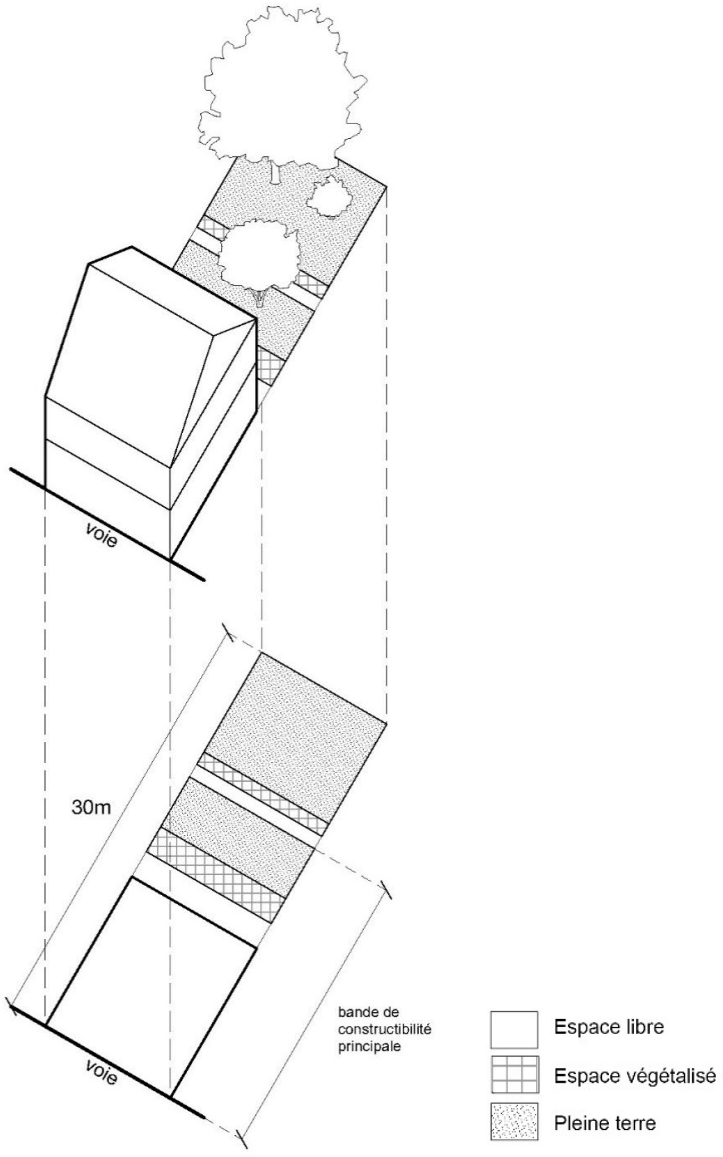


Schéma : exemples d'application des coefficients d'espace libre*, d'espace végétalisé* et de pleine terre* selon la profondeur* du terrain

3.2.1.2 - Dans le secteur UHj1

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

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

3.2.1.3 - Dans le secteur UHj2

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

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

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

3.2.1.4 - Dans le secteur UHp

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

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

3.2.2 - La végétalisation

3.2.2.1 - Le coefficient de densité végétale

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2.4.1 de la Partie 1 du règlement est applicable.

8 unités de plantation minimum dont au moins 1 arbre de grand développement sont réalisées par tranche de 100 m² de surface d'espace végétalisé*.

3.2.2.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

L'ensemble des règles applicables figure dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2).

4.3 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables sont indiquées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3). Toutefois, des dispositions spécifiques sont prévues ci-après pour certains secteurs.

4.3.1 - Volumétrie et rythme du bâti

4.3.1.1 - Dans la zone UH générale

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

4.3.1.2 - Dans le secteur UHp

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

4.3.1.1 - Dans le secteur UHc

Les choix des matériaux utilisés pour réaliser les murs de soutènement nécessaires au traitement de la pente des terrains devra s'effectuer au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, mur en gabion).

La conception de ces murs privilégiera le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnemental, notamment à travers l'usage de matériaux issus du réemploi (réutilisation de pierres pour la conception de murs gabion…).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que briques creuses, parpaings, béton brut) est interdit.

4.3.2 - Traitement des façades

4.3.2.1 - Dans les secteurs UHj1, UHj2, UHj3 et UHp

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

4.3.2.2 - Dans le secteur UHj1

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

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

4.3.2.3 - Dans le secteur UHj3

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

4.3.2.4 - Dans le secteur UHp

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

4.4 - Traitement et usage des toitures

4.4.1.1 - Dans la zone UH générale et dans les secteurs UHj1, UHj2, UHj3

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

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

4.4.1.2 - Dans le secteur UHc

- Dans le cas où, conformément à l'article 2.1.1.5, la construction* est implantée à l'alignement au premier niveau* et qu'elle dispose d'un recul d'au minimum 3 mètres de la façade* par rapport à la voie* et aux emprises publiques*, et que la toiture du R+1 au sein de ce recul est traitée en toiture-terrasse* ou en toiture-terrasse accessible*, celle-ci devra faire l'objet d'une végétalisation par bac sur au moins 25% de la surface de celle-ci, avec une épaisseur de substrat d'à minima 0,5 mètre.

De plus, dans le cas d'une toiture-terrasse au dernier niveau*, celle-ci sera végétalisée sur au moins 70% de sa surface, avec une couche de substrat au moins égal à 0,50 mètre.

Les règles concernant les aspects qualitatifs des toitures-terrasses végétalisées* du paragraphe 4.3 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

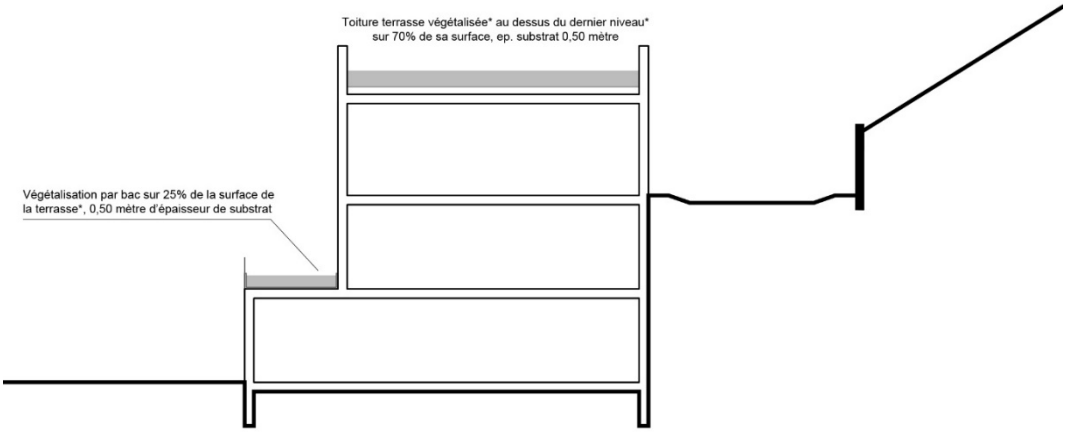


Schéma : traitement des toitures terrasses végétalisées en secteur UHc

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

4.5 - Traitement des clôtures

4.5.1 - Dans le secteur UHj1

Les clôtures* implantées à l'alignement* doivent :

Soit rester conformes au modèle existant (figure n°1 ci-dessous). Elles se composent d'une barrière normande dont la hauteur n'excède pas 1 mètre, en béton ou bois peint, doublée d'une haie vive taillée ou libre, d'une hauteur de 1,40 mètre maximum. Un grillage fin, noyé dans la haie, peut être ajouté à l'arrière des barrières sans jamais apparaitre. La hauteur des portails et portillons n'excède pas 1,40 mètre. Les coffrets normalisés de comptage sont encastrés dans un mur dont la hauteur n'excède pas 1 mètre.

Soit être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie (figure n°2 ci-dessous). Une partie pleine (mur bahut*) dont la hauteur n'excède pas 0,40 mètre, est autorisée. La hauteur totale de la clôture* n'excède pas 1,50 mètre. Pour conserver le caractère paysagé de la cité jardin, la clôture* ne peut être occultée par quelque matériau que ce soit. Toutefois elle peut être doublée d'une haie vive taillée ou libre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

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

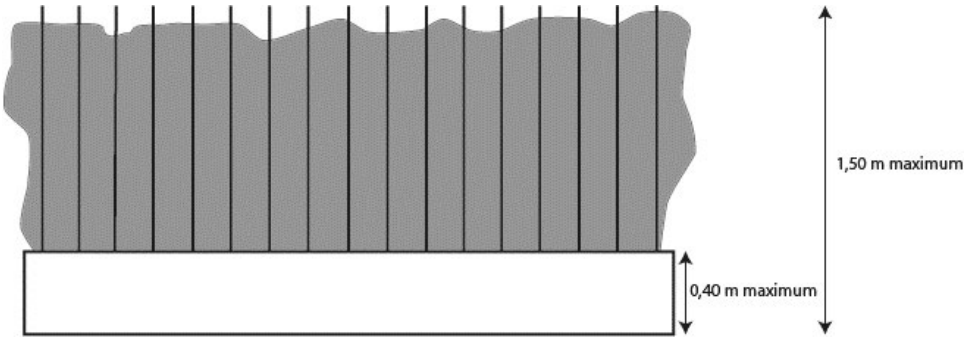


Figure n°2 – Clôture secteur UHj1 (cas n°2)

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

4.5.2 - Dans le secteur UHj2

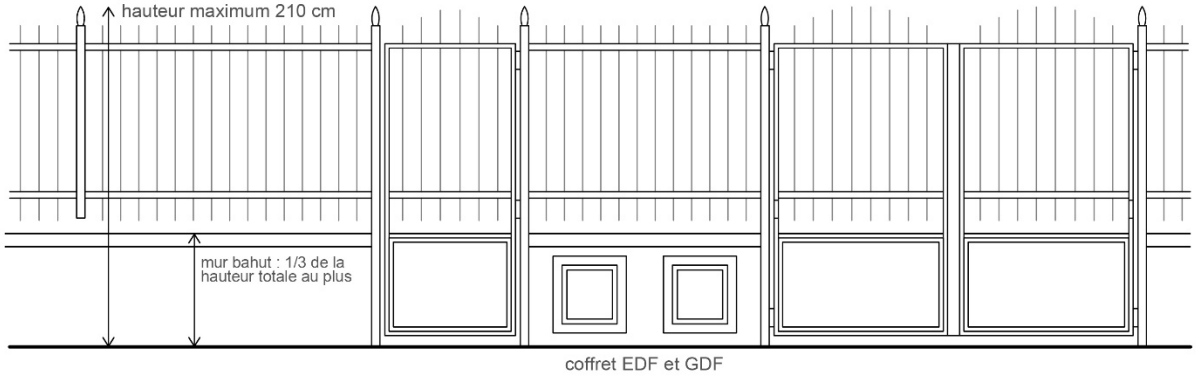
La hauteur des clôtures* sur rue n'excède pas 2,10 mètres. Elles restent conformes au modèle existant (figure n°3 ci-dessous).

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

La hauteur des clôtures* n'excède pas 2,10 mètres, dont un tiers de la hauteur totale maximum traitée en mur bahut*.

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

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



Clôture secteur UHj2

4.5.3 - Dans le secteur UHp

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

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

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

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

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

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

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UA

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 141

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 141

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 142

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 144

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 144

2.1.1 - Règle générale 144

2.1.2 - Règles alternatives 144

2.1.3 - Règles graphiques 144

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 145

2.2.1 - Règle générale 145

2.2.2 - Règles alternatives 146

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 146

2.3.1 - Règle générale 146

2.3.2 - Règles alternatives 147

2.4 - Emprise au sol des constructions 148

2.5 - Hauteur des constructions 148

2.5.1 - Règle générale 148

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 148

2.5.2 - Règles alternatives 148

2.5.3 - Règles graphiques 148

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 148

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 149

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 149

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs 149

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 149

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre 149

3.2.3 - La végétalisation 149

3.3 - Règles alternatives 150

3.4 - Règles graphiques 150

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE 151

4.1 - Insertion du projet 151

4.2 - Qualité environnementale des constructions.....151
4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions.....151
4.4 - Traitement et usage des toitures.....151
4.5 - Traitement des clôtures.....151
4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux.....151
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 152
5.1 - Déplacements.....152
5.2 - Stationnement.....152
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 153
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication.....153
6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....153
6.3 - Collecte des déchets.....153

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

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

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

Dans cette zone, huit secteurs sont identifiés :

- **le secteur UAa** autorisant le bureau sous conditions ;
- **le secteur UAb** autorisant le bureau, l'artisanat et le commerce de détail, l'hôtel et les autres hébergements touristiques, permettant d'assurer une mixité d'activités économiques et tertiaires ;
- **le secteur UAe** autorisant le bureau sous conditions et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- **le secteur UAg** autorisant le commerce de gros ;
- **les secteurs UAL1 et UAL2** autorisant l'entrepôt, permettant le développement de l'activité de logistique urbaine et métropolitaine ;
- **le secteur UAm** autorisant le bureau, la restauration, les centre de congrès et d'exposition, les établissements d'enseignement et de santé, et les salles d'arts et de spectacles ;
- **le secteur UAm1** autorisant le bureau, la restauration, les centre de congrès et d'exposition, les établissements d'enseignement et de santé, les salles d'arts et de spectacles, et l'artisanat et commerce de détail.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UA	UAa	UAb	UAe	UAg	UAL	UAm	UAm1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	A	A	A	A	A	A
	Exploitation forestière	A	A	A	A	A	A	A	A
Habitation	Logement	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Hébergement	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	A	I	I	I	I	A
	Restauration	A	A	A	A	A	A	A	A
	Commerce de gros	I	I	I	I	A	I	I	A
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A	A	A	A
	Hôtel	I	I	A	I	I	I	A	A
	Autres hébergements touristiques	I	I	A	I	I	I	A	A
	Cinéma	A	A	A	A	A	A	A	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	A	I	I	A	A
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I	A	A
	Equipement sportifs	A	A	A	A	A	A	A	A
	Lieux de culte	I	I	I	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	I	I	I	I	I
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A	A	A	A	A	A	A	A
	Entrepôt	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Bureau	Asc	Asc	A	Asc	Asc	Asc	A	Asc
	Centre de congrès et d'exposition	A	A	A	A	A	A	A	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	A	A	A	A	A	A	A

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UA	UAa	UAb	UAe	UAg	UAL	UAm	UAm1
Dépôt de toute nature	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I	I	I	I	I	I	I	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc

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

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

Les constructions* à destination de logement, dès lors que cette fonction est liée et nécessaire au fonctionnement de la destination principale et que sa surface de plancher* n'excède pas 130 m² ;

Les constructions* à destination d'entrepôt :

- **Dans l'ensemble de la zone UA,** dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique principale autorisée et exercée sur le même terrain ou sur un terrain voisin ;
- **Dans le secteur UAb** elles ne peuvent, en outre, excéder 70% de la surface de plancher totale développée dans l'opération.

Les constructions* à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ont pour type d'activité la logistique métropolitaine et urbaine* :

- **Dans le secteur UAL1 et UAL2** dès lors que les constructions* de plus de 1 500 m² présentent une mixité programmatique vers la sous-destination* industrie pour une répartition 80% entrepôt de type logistique métropolitaine et urbaine* et 20% industrie ;
- **Dans le secteur UAL2, dès lors que** la surface de plancher* n'excède pas 20 000 m².

Les constructions* à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ont pour type d'activité l'accueil de centres de données numériques sont autorisées **en zone UA – sauf en secteur UAa, UAb, UAe, UAg, UAL et UAm –** à conditions :

- que leur surface de plancher* soit limitée à 20 000 m² ;
- de prévoir un dispositif de récupération de la chaleur fatale produite par l'installation, en un seul point, et d'étudier le raccordement au réseau de chaleur ;
- de prévoir un espace libre de toute occupation de 500 m² minimum pour accueillir le local de récupération et de centralisation de la chaleur localisé à proximité de la voie publique ; ce local peut être aménagé soit dans le volume bâti du centre de données numériques, ou à l'extérieur (non compté dans les espaces libres, végétalisés et de pleine terre) et à condition qu'il soit à proximité directe de la voie publique ; cet espace est alimenté par un point de distribution d'électricité ;
- que des canalisations permettant l'acheminement de la chaleur reliant le centre de données numériques vers l'espace de récupération et de centralisation de la chaleur soit prévues.

Les constructions* à destination de bureaux :

- **Dans la zone UA générale et dans les secteurs UAg, UAL et UAm1,** dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de la destination principale ;
- **Dans les secteurs UAa et UAe,** dès lors qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher totale développée dans l'opération, y compris lorsque cette fonction n'est pas liée au fonctionnement de la destination principale ;

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;

L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Les dépôts de toute nature dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;

Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

- des travaux de constructions* ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

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

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

2.1.3 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

En cas d'implantation en retrait*:

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

Toutefois :

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

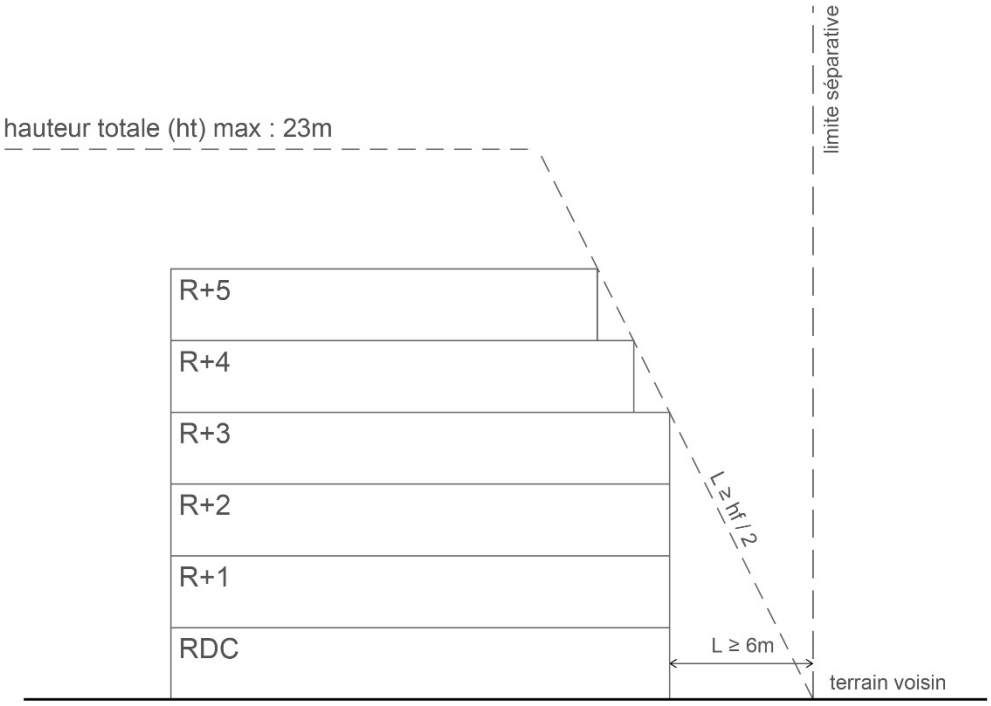


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec baies

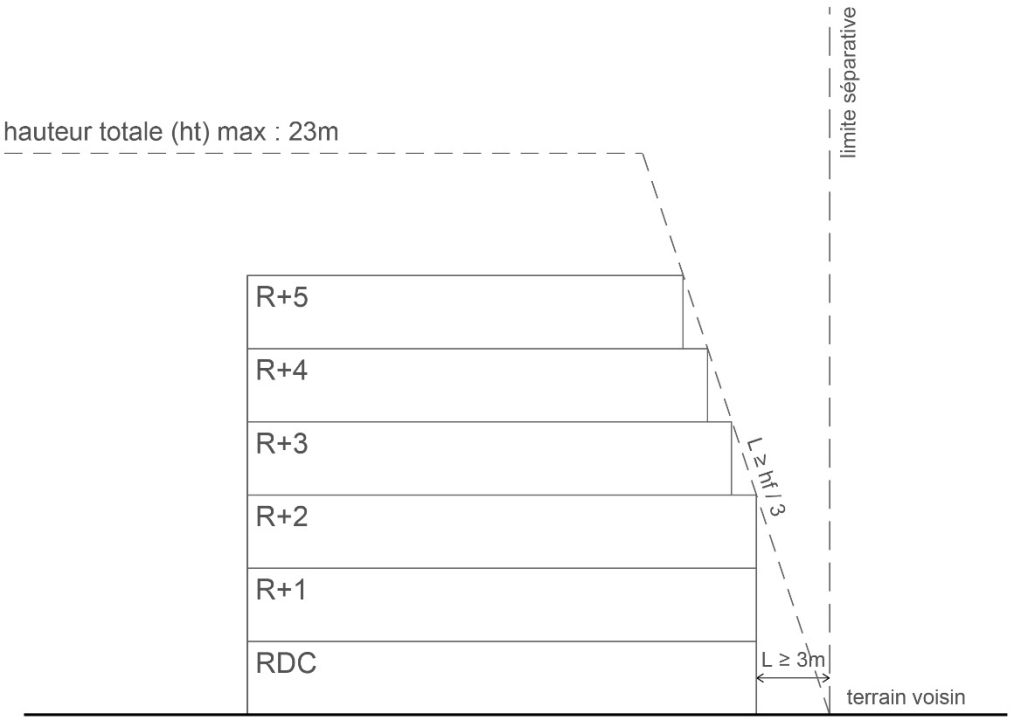


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sans baie

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

Toutefois :

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

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

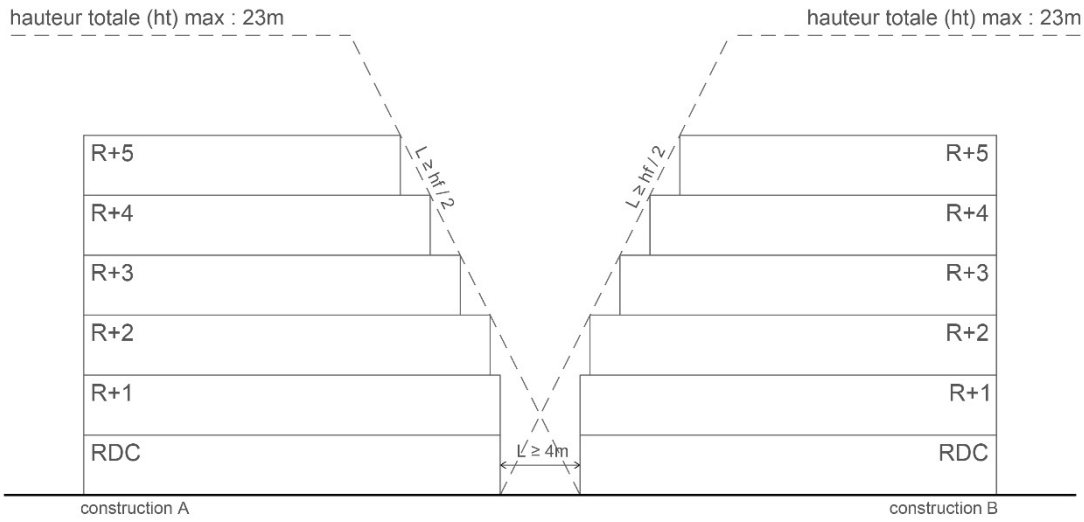


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec ou sans baies

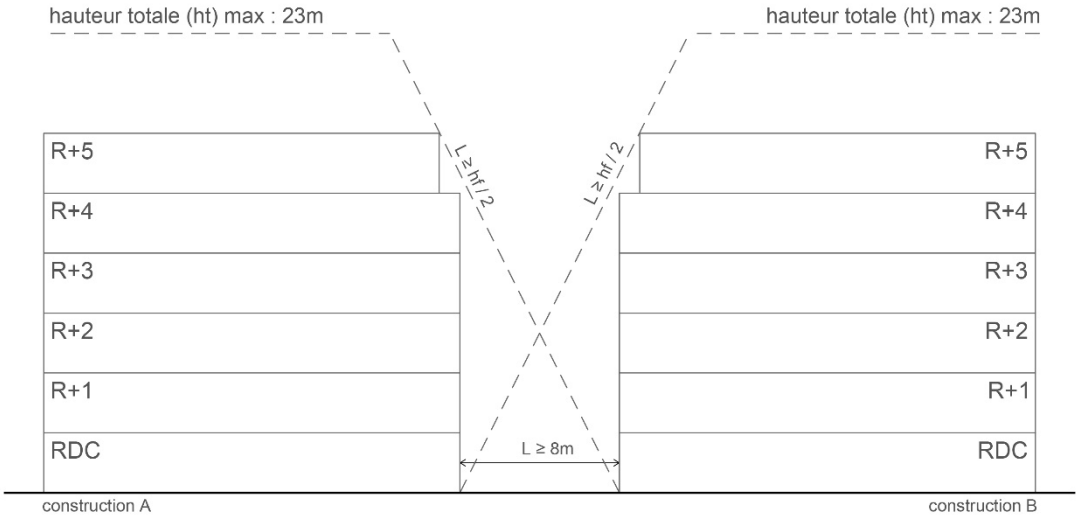


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain si bureaux, logements, hôtels ou autre hébergement touristique

Surface dégagée nécessaire

Pour l'application de la surface dégagée nécessaire prévue au paragraphe 2.3.2 de la Partie 1 du règlement, à l'exception des constructions* à destination de bureau, la largeur et la profondeur de cette surface dégagée sont au moins égales à 4 mètres.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface dégagée nécessaire prévue au paragraphe 2.3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

2.3.2 - Règles alternatives

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

En zone UAL1 et UAL 2

L'emprise au sol* des constructions* à destination principalement d'entrepôt de type d'activités de logistique métropolitaine et urbaine est limitée à 5 000 m².

En zone UA

L'emprise au sol* des construction* à destination d'entrepôt de type d'activités de centres de données numériques est limitée à 3 500 m².

Pour les autres destinations, le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 23 mètres ;

un nombre de niveaux* limité à 6 niveaux (R+5 maximum).

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

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

La majoration de gabarit prévue au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.

2.5.2 - Règles alternatives

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

2.5.3 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

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

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

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

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

Surface du terrain*	Coefficient minimum d'espace libre*	Coefficient minimum d'espace végétalisé*	Coefficient minimum de pleine terre*
Inférieure ou égale à 2 000 m²	20%	10%	10%
Supérieure à 2 000 m² et inférieure ou égale à 5 000 m²	30%	15%	15%
Supérieure à 5 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m²	40%	20%	20%
Supérieure à 10 000 m²	45%	25%	25%

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

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

3.2.3 - La végétalisation

3.2.3.1 - Le coefficient de densité végétale

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

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

Pour les terrains* dont la surface est supérieure à 10 000 m², 16 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé* dont au moins 2 arbres de grand développement.

3.2.3.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

Toutefois, la hauteur des clôtures* est limitée à :

- 3 mètres ;

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

4.4 - Traitement et usage des toitures

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

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

4.5 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.5).

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UE

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....159

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 159

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....160

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 161

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale.....161

2.1.1 - Règle générale 161

2.1.2 - Règles alternatives 161

2.1.3 - Règles graphiques.....161

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....161

2.2.1 - Règle générale 161

2.2.2 - Règles alternatives 163

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 164

2.3.1 - Règle générale 164

2.3.2 - Règles alternatives 164

2.4 - Emprise au sol des constructions.....165

2.5 - Hauteur des constructions 165

2.5.1 - Règle générale 165

2.5.2 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit.....165

2.5.3 - Règles alternatives 166

2.5.4 - Règles graphiques.....166

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 166

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 167

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs.....167

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs 167

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre.....167

3.2.2 - La végétalisation.....167

3.3 - Règle alternative 167

3.4 - Règles graphiques.....167

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....168

4.1 - Insertion du projet.....168

4.2 - Qualité environnementale des constructions.....168

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions....168
4.4 - Traitement et usage des toitures....168
4.5 - Traitement des clôtures....168
4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux....168
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 169
5.1 - Déplacements....169
5.2 - Stationnement....169
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 170
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication....170
6.2 - Gestion des eaux et assainissement....170
6.3 - Collecte des déchets....170

RAPPEL

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

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

Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés :

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

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UE	UEb	UEc	UEe	UEgh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	A	A	A
	Exploitation forestière	A	A	A	A	A
Habitation	Logement	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Hébergement	I	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	A	A	A
	Restauration	A	A	A	A	A
	Commerce de gros	I	I	I	A	I
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A
	Hôtel	A	A	A	A	A
	Autres hébergements touristiques	A	A	A	A	A
	Cinéma	A	A	A	A	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	A	A
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	A	A
	Equipement sportifs	A	A	A	A	A
	Lieux de culte	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	I	I
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A	A	A	A	A
	Entrepôt	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Bureau	A	Asc	Asc	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	A	A	A	A	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UE	UEb	UEc	UEe	UEgh
Dépôt de toute nature	I	I	I	I	I
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I	I	I	I	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc

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

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

- Les constructions* à destination de logement, dès lors que cette fonction est liée et nécessaire au fonctionnement de la destination principale et que sa surface de plancher* n'excède pas 130 m² ;
- Les constructions* à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées à une autre destination économique principale autorisée et exercée sur le même terrain* ou sur un terrain voisin et qu'elles n'engendrent pas de nuisances importantes, notamment en termes de flux routiers importants (de type camions) ;
- Les constructions* à destination de bureau :
  - **Dans le secteur UEb,** dès lors que leur surface n'excède pas 65% de la surface de plancher* totale de l'opération ;
  - **Dans le secteur UEc**, dès lors qu'elles sont liées à l'activité commerciale.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;

L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil de gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

- des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

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

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

2.1.3 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

En cas d'implantation en retrait*:

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

Toutefois :

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

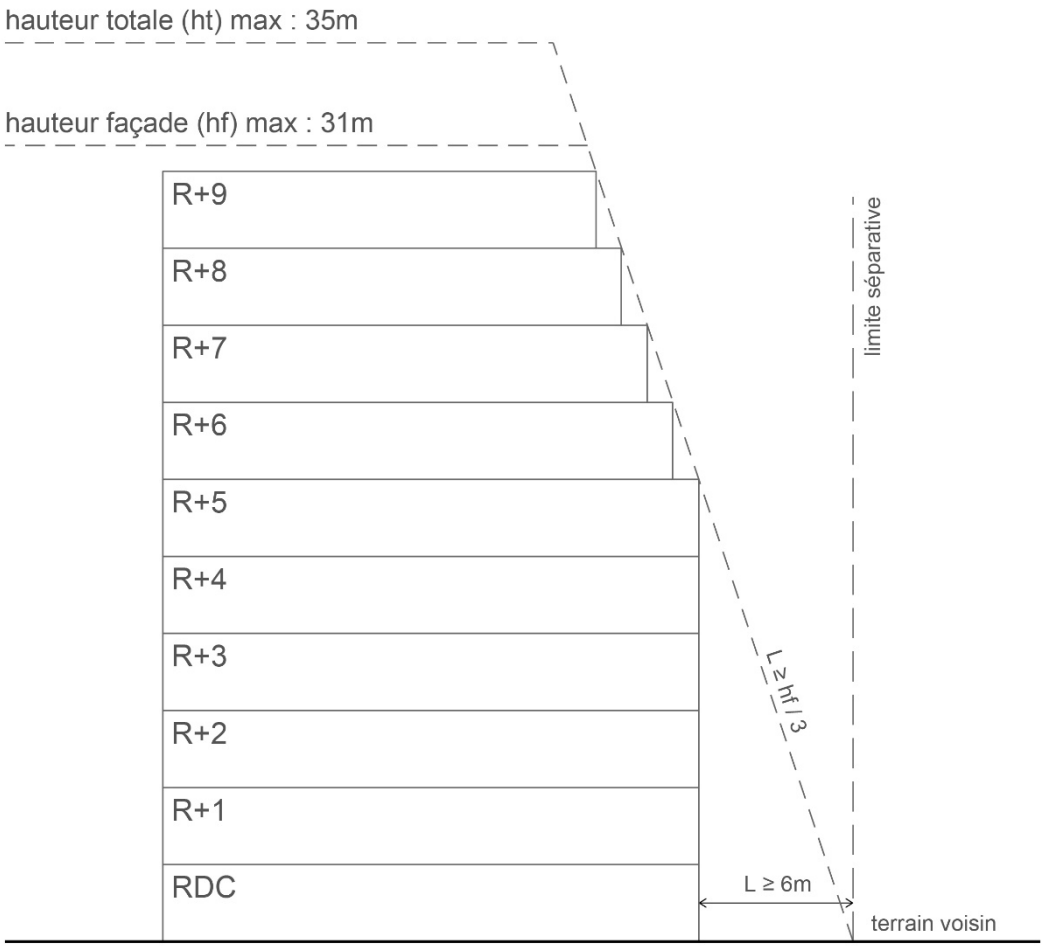


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec baies

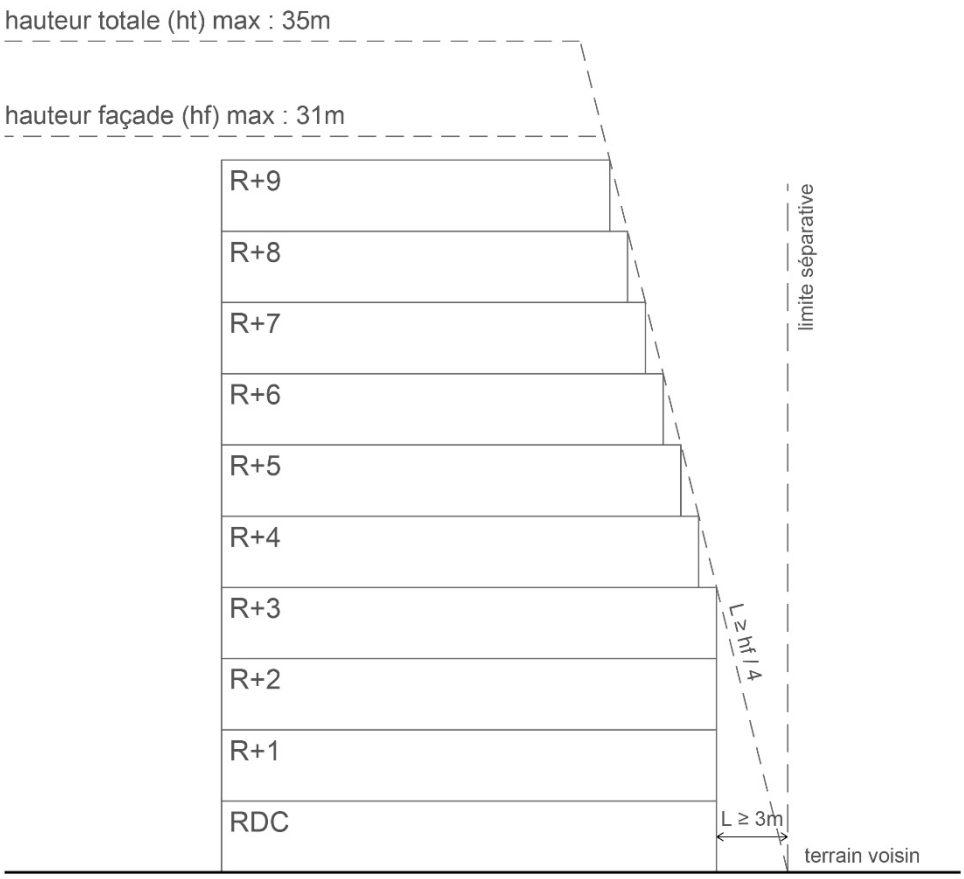


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sans baies

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

Toutefois :

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

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

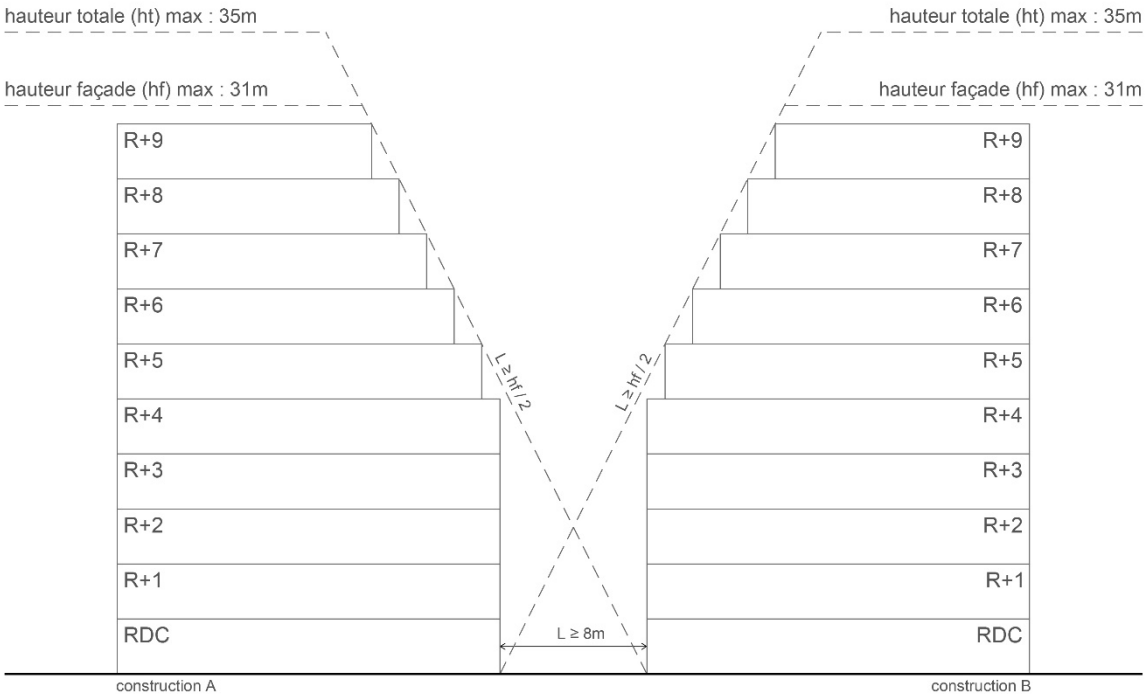


Schéma : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.2 - Règles alternatives

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

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

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

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

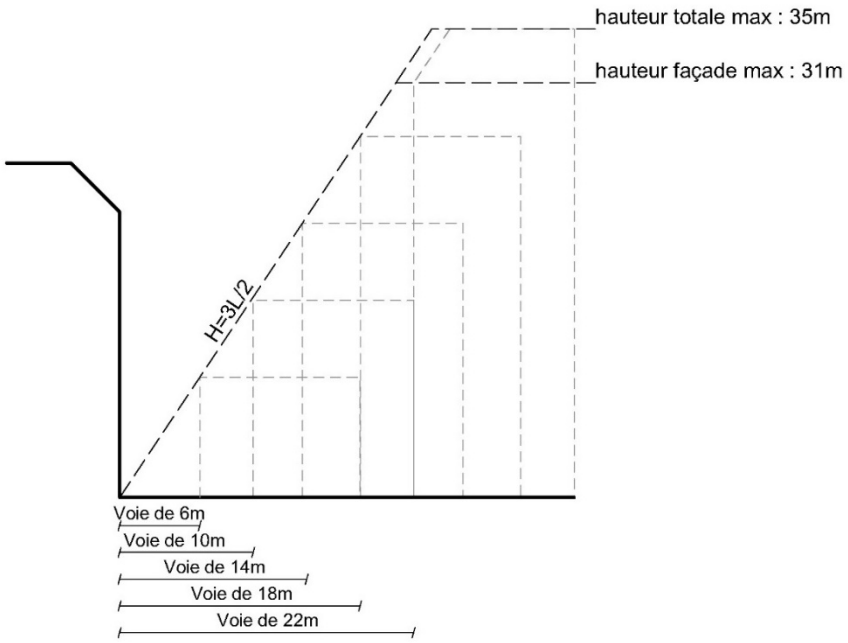


Schéma : hauteur maximale des constructions selon le gabarit sur voie H=3L/2.

2.5.2 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

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

La majoration de gabarit prévue au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

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

2.5.4 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

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

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

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

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

Surface du terrain*	Coefficient minimum d'espace libre*	Coefficient minimum d'espace végétalisé*	Coefficient minimum de pleine terre*
Inférieure ou égale à 600 m²	20%	15%	10%
Supérieure à 600 m² et inférieure ou égale à 2 000 m²	25%	20%	15%
Supérieure à 2 000 m²	35%	30%	25%

3.2.2 - La végétalisation

3.2.2.1 - Le coefficient de densité végétale

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

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

3.2.2.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règle alternative

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

4.4 - Traitement et usage des toitures

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

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

4.5 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.5).

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UG

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 177

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 177

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 178

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 179

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 179

2.1.1 - Règle générale 179

2.1.2 - Règles graphiques 179

2.1.3 - Dans le secteur UGchu 179

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 180

2.2.1 - Règle générale 180

2.2.2 - Dans le secteur UGchu 180

2.2.3 - Règles alternatives 181

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 181

2.3.1 - Règle générale 181

2.3.2 - Règles alternatives 181

2.4 - Emprise au sol des constructions 181

2.5 - Hauteur des constructions 181

2.5.1 - Règle générale 181

2.5.2 - Dans le secteur UGchu 182

2.5.3 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 182

2.5.4 - Règles alternatives 182

2.5.5 - Règles graphiques 182

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 182

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 183

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 183

3.1.1 - Règle générale 183

3.1.2 - Secteur UGchu 183

3.2 - Les aspects quantitatifs 183

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 183

3.2.2 - La végétalisation 184

3.3 - Règles alternatives 184

3.4 - Règles graphiques 184

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....185

4.1 - Insertion du projet.....185

4.2 - Qualité environnementale des constructions.....185

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions.....185

4.4 - Traitement et usages des toitures terrasses 185

4.5 - Traitement des clôtures.....185

4.6 - Éléments et ensembles patrimoniaux.....186

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 187

5.1 - Déplacements.....187

5.2 - Stationnement.....187

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 188

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication.....188

6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....188

6.3 - Collecte des déchets.....188

6.3.1 - Règle générale 188

6.3.2 - Dans le secteur UGmi.....188

6.3.3 - Dans le secteur UGchu.....188

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

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

Dans cette zone, neuf secteurs sont identifiés :

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

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions par zone.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article 1.2)

Destination et constructions autorisées selon les zones		UG	UGa	UGb	UGc	UG ed	UGg	UGm	UG mi	UGp	UG chu
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	A	A	Asc	A	A	A	A	A
	Exploitation forestière	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Habitation	Logement	Asc	Asc	Asc	A	A	A	Asc	A	Asc	Asc
	Hébergement	Asc	Asc	Asc	A	A	A	Asc	A	Asc	Asc
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc	A	Asc	Asc	A	A	A	Asc	Asc
	Restauration	Asc	Asc	A	Asc	Asc	A	A	A	Asc	Asc
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Asc	Asc	A	Asc	Asc	A	A	A	Asc	Asc
	Hôtel	I	I	A	I	I	Asc	I	I	Asc	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	A	I	I	Acs	I	I	Asc	I
	Cinéma	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Equipement sportifs	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Lieux de culte	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Autres équipements recevant du public	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Entrepôt	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Bureau	Asc	Asc	A	Asc	Asc	A	Asc	A	Asc	Asc
	Centre de congrès et d'exposition	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I

Occupations et utilisations du sol autorisées selon les zones	UG	UGa	UGb	UGc	UG ed	UGg	UGm	UG mi	UGp	UG chu
Dépôt de toute nature	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Les affouillements et exhaussements des sols	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc

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

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

- Les constructions* à destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGb, UGp, UGm, UGged et UGchu**, les constructions* à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGc, UGp, UGged et UGchu**, les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que ces activités sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement ;
- **Dans les secteurs UGg et UGp,** les constructions* à destination d'hôtel ou à destination d'autres hébergements touristiques, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGc, UGp UGged, UGm et UGchu,** les constructions* à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- Les dépôts de toute nature à l'exception dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
    - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
    - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

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

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

2.1.2 - Règles graphiques

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

2.1.3 - Dans le secteur UGchu

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

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

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

En cas de recul* des constructions* par rapport à l'alignement*, ce recul* fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf si des motifs liés aux contraintes techniques de sécurité et de fonctionnement empêchent cet aménagement paysager.

Sur le linéaire du bâtiment, les saillies* pouvant donner lieu à création de surface de plancher* sont autorisées sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie.

À partir du rez-de-chaussée, la création de marquise, auvent ou tout autre dispositif signifiant l'entrée principale du bâtiment est autorisée.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

En cas d'implantation en retrait* :

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

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres ;

Dans le cas où une limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UMD, UMT, UM ou UC, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf), avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

2.2.2 - Dans le secteur UGchu

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

Les constructions* sont implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives*, soit en retrait

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait est au moins égal à 8 mètres.
    - Si la limite séparative est constituée par une emprise ferrée ou un parc public, le retrait est au moins égal à 2,60 m au premier niveau, et à 1,90 m à partir du deuxième niveau (code civil)
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres
    - Si la limite séparative* est constituée par une emprise ferrée ou un parc public, le retrait est au moins égal à 2,60 m au premier niveau, et à 1,90 m à partir du deuxième niveau (code civil)

Dans le cas de l'implantation d'une construction jouxtant les zones UMD, UMT, UM, UC

- Dans la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions* sont implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives*, soit en retrait*

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

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

2.2.3 - Règles alternatives

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

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

2.3.1 - Règle générale

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

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

Dans le cas où les façades* des deux constructions* ne comportent pas des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction non contiguës* implantées sur un même terrain* est au moins égale à 2,5 mètres.

Toutefois :

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

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

2.3.2 - Règles alternatives

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

Cette règle ne s'applique pas pour :

- le secteur **UGb** ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur **UGm** ;
- le secteur **UGmi** dans lequel la hauteur autorisée est portée à 40m ;
- le secteur **UGa** dans lequel la hauteur autorisée est portée à 80m ;

- le secteur **UGc** dans lequel la hauteur autorisée est portée à 33m ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés conçus pour le fonctionnement de réseaux et de services urbains ou concourant à la production d'énergie.

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

2.5.2 - Dans le secteur UGchu

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

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

Ne sont pas concernés par cette hauteur* :

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

2.5.3 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

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

La majoration de gabarit prévue au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable.

2.5.4 - Règles alternatives

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

2.5.5 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

3.1.1 - Règle générale

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

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

3.1.2 - Secteur UGchu

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

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

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

3.2 - Les aspects quantitatifs

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

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

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

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

Dans le secteur UGc :

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

Dans le secteur UGp :

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

Dans le secteur UGb :

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

Dans le secteur UGged :

- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 10%.
- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.

Dans le secteur UGchu :

- Le coefficient d'espace libre est au moins égal à 20%
- Le coefficient d'espace végétalisé est au moins égal à 8%
- Le coefficient de pleine terre est au moins égal à 5%

3.2.2 - La végétalisation

3.2.2.1 - Le coefficient de densité végétale

Règle générale

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

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

Dans le secteur UGchu

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

Il sera réalisé au minimum 10 unités de plantations pour 100m² de surface d'espace végétalisé* avec au moins un arbre de grand développement par tranche de 200m² de surface végétalisée.

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

3.2.2.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

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

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

Toutefois :

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

4.4 - Traitement et usages des toitures terrasses

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

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

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

4.5 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.5).

4.6 - Éléments et ensembles patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

Toutefois :

- *Dans les secteurs UGc et UGb :*

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

- *Dans le secteur UGged :*

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

- *Dans le secteur UGmi :*

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

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

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

- *Dans le secteur UGchu :*

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

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

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

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

Dans le secteur **UGg**, la gestion des eaux pluviales* s'opère grâce à des bassins d'infiltration et de rétention, enterrés ou à ciel ouvert, avec un raccordement au réseau public d'assainissement public dont le débit de fuite* est conforme aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

6.3 - Collecte des déchets

6.3.1 - Règle générale

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

6.3.2 - Dans le secteur UGmi

Les dispositions générales sont également applicables à l'exception de l'article 6.3.2 où la surface des locaux destinés au stockage des ordures ménagères et des encombrants sera au moins égale 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 170 m² de surface de plancher* hors planchers dédiés aux stationnements.

6.3.3 - Dans le secteur UGchu

Les règles de la partie 6.3 ne s'appliquent pas pour l'hôpital compte tenu du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux règlementations en vigueur des filières mises en place.

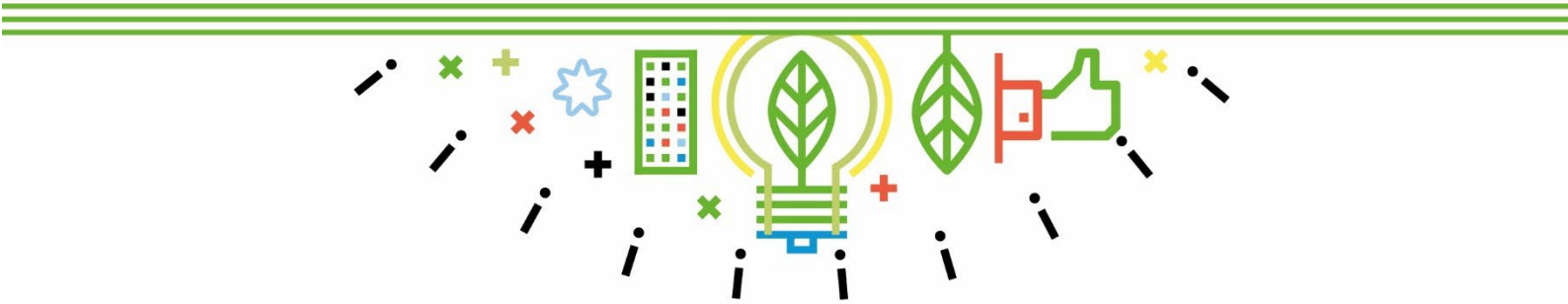
Les règles de la partie 1 section 6.3 ne s'appliquent pas pour le volet universitaire. La surface totale du local destinée au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 450 m² de surface de plancher*, tenant compte pour le programme de Recherche du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux règlementations en vigueur des filières mises en place.

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE UVP

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 195

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 195

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 195

1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone UVP 195

1.2.2 - Dans les secteurs UVPu et UVPL 195

1.2.3 - Dans le secteur UVPu 196

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 197

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 197

2.1.1 - Règle générale 197

2.1.2 - Règles graphiques 197

2.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives 197

2.2.1 - Règle générale 197

2.2.2 - Règles alternatives 197

2.2.3 - Dispositions particulières 197

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 198

2.4 - Emprise au sol des constructions 198

2.5 - Hauteur des constructions 198

2.5.1 - Règle générale 198

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 199

2.5.2 - Règles alternatives 199

2.5.3 - Règles graphiques 199

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 199

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 200

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 200

3.2 - Les aspects quantitatifs 200

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 200

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre 200

3.2.3 - La végétalisation 200

3.3 - Règles alternatives 200

3.4 - Règles graphiques 201

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS 202

4.1 - Insertion du projet.....202
4.2 - Qualité environnementale des constructions.....202
4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions.....202
4.4 - Traitement et usages des toitures terrasses.....202
4.5 - Traitement des clôtures.....203
4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux.....203
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 204
5.1 - Déplacements.....204
5.2 - Stationnement.....204
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 205
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication.....205
6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....205
6.3 - Collecte des déchets.....205

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. Cette zone comprend en outre des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges.

L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions.

Il s'agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces.

Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés :

- **le secteur UVPu** dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés ;
- **Le secteur UVPL** dédié aux installations culturelles et activités de loisirs ainsi qu'aux équipements sportifs, et **un sous-secteur UVPL1** dédié aux équipements sportifs et aux établissements d'enseignement de l'île des Vannes à L'Île-Saint-Denis.

Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Sont interdits les constructions*, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux listés à la section 1.2 ci-dessous.

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

Dès lors qu'ils ne portent atteinte ni au caractère paysager ni aux qualités écologiques des sites, et qu'ils sont compatibles avec le caractère et les fonctions de la zone, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone UVP

Les travaux, installations, constructions* et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;

Les dépôts et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris, à la condition que toute mesure soit prise afin de prévenir les nuisances à l'égard de l'environnement ;

Les constructions* à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Les constructions* à destination de commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher* n'excède pas 80 m² ;

Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

- des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Les constructions* nécessaires au fonctionnement d'une activité d'agriculture urbaine locale (abri, serres,…).

1.2.2 - Dans les secteurs UVPu et UVPL

En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :

- Les constructions* à destination de logement, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du site et que leur surface de plancher* n'excède pas 80 m² ;
- Les constructions* à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du site ;
- Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- Les salles d'art et de spectacle ;

- Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
- Les constructions* à destination d'équipements sportifs.

En UVPL1

En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :

- Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
- Les constructions* à destination d'équipements sportifs ;

Les constructions* à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale.

1.2.3 - Dans le secteur UVPu

En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions et les installations à destination d'industrie liées aux types d'activités portuaires et / ou d'espaces logistiques.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions* voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager, écologique et architectural de la zone*.

En outre, dans les secteurs **UVPu et UVPL**, l'implantation des constructions* respecte la continuité des cheminements publics des berges du canal.

2.1.2 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager et architectural de la zone.

En cas de retrait* :

Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 6 mètres ;

Dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

2.2.2 - Règles alternatives

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

2.2.3 - Dispositions particulières

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

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte l'insertion urbaine au regard des constructions édifiées sur le même terrain et à leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager et architectural de la zone.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dans la zone UVP générale et le secteur UVPu

L'emprise au sol des constructions* par rapport à la superficie totale du terrain* n'excède pas les pourcentages fixés dans le tableau ci-dessous :

Surface du terrain*	Coefficient maximal d'emprise au sol	
	En UVP générale et UVPu	En UVPL et UVPL1
Inférieure ou égale à 500 m²	10 %	16%
Supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m²	5%	20%
Supérieure à 1000 m²	2%	25%

Sous-sols

Les constructions intégrant un sous-sol sont interdites, sauf dans le secteur **UVPL1,** notamment pour l'aménagement de piscines publiques.

Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par une hauteur totale maximale.

Dans la zone UVP générale

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

Dans le secteur UVPu

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 15 mètres.

Dans le secteur UVPL

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

La hauteur totale* (Ht) des installations* est au plus égale à 20 mètres.

Dans le secteur UVPL1

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 20 mètres.

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

Le bonus de constructibilité pour mixité sociale et la majoration de gabarit prévus au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

2.5.2 - Règles alternatives

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

2.5.3 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

En outre :

Tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère et écologique du secteur ou de créer une composition paysagère et écologique pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction* sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.

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

3.2 - Les aspects quantitatifs

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

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager en conservant au maximum les plantations et la pleine terre* afin d'améliorer le ruissellement des eaux pluviales.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

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

3.2.3 - La végétalisation

3.2.3.1 - Le coefficient de densité végétale

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

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

3.2.3.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles alternatives

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

3.4 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Insertion du projet

La zone* UVP regroupe les espaces situés dans un environnement urbain ou naturel, à dominante minérale ou végétale selon leur implantation.

L'objectif est de préserver les caractéristiques propres à chacun d'entre eux, en particulier leurs caractéristiques végétales.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions* ou aménagements de constructions existantes*, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

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

En outre, le choix d'implantation de la construction* sur le terrain* est guidé par la recherche d'une insertion discrète dans son environnement en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain* ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade*, prévues au paragraphe 4.2.2 de la Partie 1 du règlement, ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration dans la construction.

4.4 - Traitement et usages des toitures terrasses

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

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

4.5 - Traitement des clôtures

La hauteur des clôtures* n'excède pas 2 mètres. La hauteur du mur bahut* n'excède pas 20% de la hauteur totale de la clôture*.

Toute nouvelle clôture* doit permettre de renforcer la qualité paysagère et écologique du site. Les clôtures* située en limites des zones UVP et N concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. À ce titre, la porosité des clôtures est recherchée.

Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.

Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre.

Les dispositifs de clôture* présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public.

Les clôtures* des parcs font l'objet d'un traitement de grande qualité permettant le maintien de transparences visuelles contribuant à la valorisation des qualités paysagères du site.

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

En UVP générale et UVPL

Le stationnement des véhicules motorisés est interdit.

Les règles relatives au stationnement des deux-roues non motorisés figurant à la section 5.2.3 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

En UVPu et UVPL1

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques*.

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

Pour les constructions* destinées au bureau, le nombre maximum de place de stationnement prévu dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (Partie 1 du règlement, paragraphe 5.2.2.3) est applicable.

La réalisation d'aires de stationnement en surface fait l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf impossibilité technique.

Les autres dispositions de la section 5.2 des dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement) sont applicables.

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE N

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

Plaine Commune Grand Paris

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 211

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 211

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 211

1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N 211

1.2.2 - Dans l'ensemble de la zone N sauf le secteur N2000 (NATURA 2000) 211

1.2.3 - Dans le secteur Nc (cimetières) 211

1.2.4 - Dans le secteur Nj (jardins ouvriers, partagés ou familiaux) 211

1.2.5 - Dans le secteur N2000 (NATURA 2000) 212

1.2.6 - Dans les secteurs Ns1 et Ns2 (STECAL) 212

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 213

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale 213

2.1.1 - Règle générale 213

2.1.2 - Règles graphiques 213

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 213

2.2.1 - Règle générale 213

2.2.2 - Règles alternatives 214

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 214

2.4 - Emprise au sol des constructions 214

2.5 - Hauteur des constructions 214

2.5.1 - Règle générale 214

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit 215

2.5.2 - Règles alternatives 215

2.5.3 - Règles graphiques 215

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 215

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 216

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 216

3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs 216

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 216

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre 216

3.2.3 - La végétalisation 216

3.3 - Règles graphiques 216

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE 217

4.1 - Insertion du projet....217
4.2 - Qualité environnementale des constructions....217
4.3 - Qualité et aspect des constructions....217
4.4 - Traitement et usage des toitures....217
4.5 - Traitement des clôtures....217
4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux....218
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 219
5.1 - Déplacements....219
5.2 - Stationnement....219
CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 220
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication....220
6.2 - Gestion des eaux et assainissement....220
6.3 - Collecte des déchets....220

RAPPEL

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.

Elle inclut les espaces particulièrement sensibles que sont les sites Natura 2000. Elle comprend également les grands parcs, les berges de la Seine non aménagées, les jardins partagés, familiaux ou ouvriers, les cimetières ou encore les coulées vertes liées aux infrastructures.

L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces de toute utilisation, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec leur préservation et leur amélioration.

Dans cette zone, cinq secteurs sont identifiés :

- **le secteur N2000** dédié aux sites classés NATURA 2000 ;
- **le secteur Nj** dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers ;
- **le secteur Nc** dédié aux cimetières ;
- **le secteur Ns1 (STECAL)** dédié au centre équestre de la commune de la Courneuve ;
- **le secteur Ns2 (STECAL)** dédié au secteur de renaturation de la commune de L'Ile-Saint-Denis.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Sont interdits les destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux listés à la section 1.2 ci-dessous.

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

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;

Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

- des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

1.2.2 - Dans l'ensemble de la zone N sauf le secteur N2000 (NATURA 2000)

L'extension* des constructions existantes*, à la date d'approbation du PLUi, à destination d'équipements collectifs ;

Les constructions* et les installations nécessaires à des équipements collectifs directement liées et nécessaires au gardiennage, au fonctionnement, à la mise en valeur des sites ;

L'extension* des constructions* à destination d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUi, dès lors que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 65 m² et 20% de la surface de plancher* de la construction existante*.

1.2.3 - Dans le secteur Nc (cimetières)

Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public, dès lors que leur nature est liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion.

Les constructions* à destination de lieux de culte dès lors que leur nature est liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion.

1.2.4 - Dans le secteur Nj (jardins ouvriers, partagés ou familiaux)

Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à la gestion et à l'animation des jardins partagés*, familiaux et ouvriers*.

1.2.5 - Dans le secteur N2000 (NATURA 2000)

Les constructions* et installations à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et d'équipements sportifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000 ;

Les constructions* destinées à l'exploitation agricole, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000 ;

Les extensions* ou rénovations de constructions* à destination d'habitation à condition qu'elles constituent uniquement l'accessoire d'un ouvrage autorisé de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions* et équipements autorisés, dans la limite de 65 m² de surface de plancher* par terrain*.

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000, dans la limite de 65 m² de surface de plancher*.

1.2.6 - Dans les secteurs Ns1 et Ns2 (STECAL)

Dans le secteur **Ns1** (centre équestre, La Courneuve), les constructions* et installations destinées aux activités sportives équestres ;

Dans le secteur **Ns2** (secteur de renaturation à L'Ile-Saint-Denis) :

- Les constructions* à destination d'équipements collectifs ;
- Les constructions* à destination d'exploitation agricole.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale

2.1.1 - Règle générale

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

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

Toutefois, **dans le secteur N2000,** les constructions* sont implantées en recul*.

2.1.2 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte :

La topographie du terrain * et du paysage environnant, en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage ;

L'implantation des constructions* voisines en limite séparative*, afin que la conception de la construction* projetée réduise l'impact visuel des murs pignons*.

En cas d'implantation en retrait* :

- dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 6 mètres ;
- dans le cas où la façade* ou partie de façade de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

Toutefois :

- dans le secteur **Nj**, l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée ;
- pour les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les constructions* sont implantées en retrait* du pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

Le choix d'implantation des constructions* prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré et écologique, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions* dans le paysage.

2.4 - Emprise au sol des constructions

- **Dans la zone N générale**

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total.

- **Dans le secteur N2000**

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 0,1% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total.

- **Dans le secteur Nj**

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et chaque construction ne peut excéder 5 m² de surface de plancher* au total.

- **Dans le secteur Nc**

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 20% de la superficie totale du terrain*.

- **Dans le secteur NS1**

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 15 % de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.

- **Dans le secteur NS2**

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 10 % de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.

Sous-sols

Les constructions* intégrant un sous-sol sont interdites.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par une hauteur totale* maximale.

Dans la zone N générale et dans les secteurs N2000 et Nc

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 7,5 mètres.

Dans le secteur Nj

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 3,50 mètres. Les constructions* à destination d'exploitation agricole peuvent avoir une hauteur* différente de celle fixée ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur totale* (Ht) de la construction* est limitée à 7,50 mètres.

Dans les secteurs Ns1 et Ns2

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension* d'une construction existante* d'une hauteur supérieure à 12 mètres, la hauteur totale* (Ht) de l'extension* est au plus égale à celle de la construction existante*.

2.5.1 - Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

Le bonus de constructibilité pour mixité sociale et la majoration de gabarit prévus au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

2.5.2 - Règles alternatives

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

2.5.3 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

En outre, tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère et écologique du secteur ou de créer une composition paysagère et écologique pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés* et arborés existants.

Les places de stationnement réalisées hors du volume de la construction* sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.

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

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

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau, en conservant au maximum les plantations et la pleine terre.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

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

3.2.3 - La végétalisation

3.2.3.1 - Le coefficient de densité végétale

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

3.2.3.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

La zone* N regroupe des espaces situés dans un environnement naturel à dominante végétale.

L'objectif est de préserver et/ou renforcer les caractéristiques propres à chacun d'entre eux, en particulier leurs caractéristiques végétales.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions* ou aménagements de constructions existantes*, par leur implantation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité paysagère et environnementale des lieux, des sites, des paysages naturels, ainsi que la préservation des vues paysagères.

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité et aspect des constructions

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

En outre, le choix d'implantation de la construction* sur le terrain* est guidé par la recherche d'une insertion discrète dans son environnement en tenant compte :

- de la topographie du terrain* pour limiter les mouvements de terrain* ;

- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

4.4 - Traitement et usage des toitures

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

4.5 - Traitement des clôtures

La hauteur des clôtures* n'excède pas 2 mètres. La hauteur du mur bahut* n'excède pas 20% de la hauteur totale de la clôture*.

Toute nouvelle clôture* doit permettre de renforcer la qualité paysagère et écologique du site. Les clôtures* située en limites des zones UVP et N concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. À ce titre, la porosité des clôtures est recherchée.

Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.

Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre

Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public.

Les clôtures* des parcs font l'objet d'un traitement de grande qualité permettant le maintien de transparences visuelles contribuant à la valorisation des qualités paysagères du site.

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations de toute nature est assuré en dehors des voies publiques*.

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

La réalisation d'aires de stationnement en surface fait l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

ZONE A

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 227

1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites 227

1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions 227

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 228

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou voies privées 228

2.1.1 - Règle générale 228

2.1.2 - Règles graphiques 228

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 228

2.2.1 - Règle générale 228

2.2.2 - Règles alternatives 228

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 228

2.4 - Emprise au sol des constructions 228

2.5 - Hauteur des constructions 229

2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH 229

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE 230

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs 230

3.2 - Les aspects quantitatifs 230

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre 230

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre 230

3.2.3 - La végétalisation 230

3.3 - Règles graphiques 230

CHAPITRE 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS 231

4.1 - Insertion du projet 231

4.2 - Qualité environnementale des constructions 231

4.3 - Qualité et aspect des constructions 231

4.4 - Traitement et usages des toitures 231

4.5 - Traitement des clôtures 231

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux 232

CHAPITRE 5 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 233

5.1 - Déplacements 233

5.2 - Stationnement.....233

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT 234

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication.....234

6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....234

6.3 - Collecte des déchets.....234

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers.

L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces en les inscrivant dans la volonté d'un développement de l'agriculture urbaine.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Sont interdits les destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux listés à la section 1.2 ci-dessous.

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

Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain* sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels, ni des paysages, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :

Les constructions* destinées à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, autres que celles destinées à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction existante* ;

Les constructions* nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

- des travaux de constructions* ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

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

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain*, le paysage environnant, et l'implantation des constructions existantes* en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.1.2 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à la hauteur* de la construction* (L ≥ H), avec un minimum de 3 mètres.

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* pour les constructions* destinées à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole n'est pas réglementée.

L'emprise au sol* des extensions* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, n'excède 20% de la surface de plancher* de la construction existante*.

2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) n'est pas réglementée.

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

En outre, les places de stationnement réalisées hors du volume de la construction* sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.

3.2 - Les aspects quantitatifs

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

Les espaces libres* font l'objet d'un traitement paysager en conservant au maximum les plantations et la pleine terre* afin d'améliorer le ruissellement des eaux pluviales*.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

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

3.2.3 - La végétalisation

3.2.3.1 - Le coefficient de densité végétale

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

3.2.3.2 - Arbres : Conditions d'abattage et de compensation

Les conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus définies à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

3.3 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Insertion du projet

La zone* A regroupe les espaces dédiés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue soit paysager, soit écologique.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions* ou aménagements de constructions existantes*, par leur implantation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité paysagère et environnementale des lieux, des sites, des paysages naturels, ainsi que la préservation des vues paysagères.

4.2 - Qualité environnementale des constructions

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

4.3 - Qualité et aspect des constructions

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

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

4.4 - Traitement et usages des toitures

Les règles relatives au traitement et aux usages des toitures terrasses* figurant à la section 4.4 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

4.5 - Traitement des clôtures

Les clôtures* doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction* et à l'environnement.

La hauteur des clôtures* situées en limite des zones* UM, UMT, UMD, UH et UC n'excède pas 2 mètres. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées afin de :

Permettre la reconstruction à l'identique des clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;

Prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions agricoles ou pastorales le nécessitant.

Les clôtures* située en limites de la zone A concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. A ce titre, la porosité des clôtures est recherchée. Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.

Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre

Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

4.6 - Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.6).

CHAPITRE 5 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

La réalisation d'aires de stationnement en surface doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

6.2 - Gestion des eaux et assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

6.3 - Collecte des déchets

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).