

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## REGLEMENTS DES ZONES UP ZONES DE PROJET DE L'ÎLE-SAINT-DENIS

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

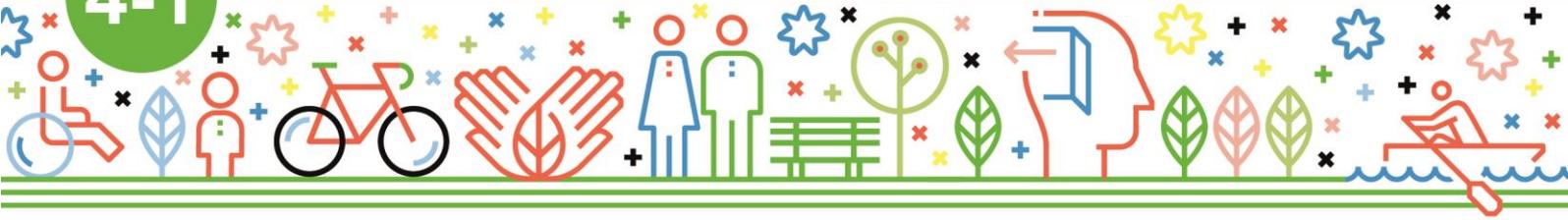
Saint-Denis





# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP11 L'ÎLE-SAINT-DENIS ECOQUARTIER FLUVIAL DE L'ÎLE-SAINT-DENIS

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





# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol</b> .....	<b>7</b>
1.1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites .....	7
1.1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....	7
<b>1.2 - Mixité dans l'habitat</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3 - Mixité fonctionnelle</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4 - Servitudes d'urbanisme particulières</b> .....	<b>8</b>
<b>1.5 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques</b> .....	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale</b> .....	<b>9</b>
2.1.1 - Champ d'application .....	9
2.1.2 - Règle générale .....	9
2.1.3 - Cas particuliers et saillies .....	9
2.1.4 - Constructions existantes .....	9
2.1.5 - Règle graphique d'alignement obligatoire .....	9
2.1.6 - Dérogation pour les structures bois .....	10
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> ....	<b>10</b>
2.2.1 - Eclairage des pièces sèches / pièces humides .....	10
2.2.2 - Constructions existantes .....	10
2.2.3 - Dispositions particulières .....	10
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</b> .....	<b>10</b>
2.3.1 - Eclairage des pièces sèches / pièces humides .....	10
2.3.2 - Réalisation de cours communes .....	10
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions</b> .....	<b>11</b>
<b>2.5 - Hauteur des constructions</b> .....	<b>11</b>
2.5.1 - Règle générale .....	11
2.5.2 - Dispositions particulières .....	11
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1 - Traitement des espaces libres</b> .....	<b>12</b>
<b>3.2 - Terrasses, loggias, balcons</b> .....	<b>13</b>
3.2.1 - Accessibles au public .....	13
3.2.2 - Privatifs .....	13
3.2.3 - Qualité de la végétation en toiture - terrasse .....	13
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>14</b>
<b>4.1 - Dispositions générales applicables aux constructions nouvelles</b> .....	<b>14</b>
<b>4.2 - Façades sur espace public</b> .....	<b>14</b>

<b>4.3 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics .....</b>	<b>15</b>
<b>4.4 - Clôtures.....</b>	<b>15</b>
<b>4.5 - Antennes et paraboles privées de télévision .....</b>	<b>15</b>
<b>4.6 - Combles .....</b>	<b>15</b>
<b>4.7 - Locaux et équipements techniques .....</b>	<b>16</b>
<b>4.8 - Murs pignons.....</b>	<b>16</b>
<b>4.9 - Bardage.....</b>	<b>16</b>
<b>4.10 - Gestion des eaux pluviales .....</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>17</b>
<b>5.1 - Déplacements.....</b>	<b>17</b>
5.1.1 - Accès.....	17
5.1.2 - Voirie .....	17
<b>5.2 - Stationnement .....</b>	<b>17</b>
5.2.1 - Dispositions générales .....	17
5.2.2 - Modalités de réalisation de espaces de stationnement pour les véhicules motorisés .....	18
5.2.3 - Modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les deux-roues non motorisés .....	18
5.2.4 - Normes de stationnement .....	19
<b>CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>20</b>
<b>6.1 - Alimentation en eau potable .....</b>	<b>20</b>
<b>6.2 - Assainissement.....</b>	<b>20</b>
6.2.1 - Eaux pluviales .....	20
6.2.2 - Branchements particuliers.....	21
6.2.3 - Eaux usées.....	21
<b>6.3 - Réseaux électriques et de télécommunications.....</b>	<b>21</b>
<b>6.4 - Collecte des déchets .....</b>	<b>21</b>
<b>6.5 - Energie et télécommunications .....</b>	<b>22</b>

## RAPPELS

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

- des dispositions graphiques figurant au plan de zonage, qui peuvent compléter les règles ci-dessous ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer. Les modalités d'application de ces dispositions graphiques peuvent le cas échéant être précisées dans le présent règlement de zone, par dérogation à la partie 1 du règlement ;
- des dispositions règlementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4.2.4 du règlement graphique du PLUi)
- d'éventuelles autres dispositions de la partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue dans le présent règlement de zone UP.

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

## CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP11 correspond au secteur de projet de l'écoquartier fluvial, situé à L'Île-Saint-Denis. Le projet d'écoquartier fluvial a pour objectif de créer un quartier animé, développant des formes urbaines variées pouvant accueillir familles, jeunes et anciens et facilitant la mixité entre des programmes différents. Il privilégie les modes de déplacement doux et les transports en commun. Les accès automobiles sont limités, l'autopartage et le covoiturage favorisés. Le projet, ouvert sur le fleuve, s'appuie sur la spécificité de chaque rive et définit des ambiances contrastées sur chaque séquence de l'écoquartier. L'ambition est de renouer avec les berges en créant un réseau continu d'espaces verts jusqu'au cœur des îlots. L'eau, élément identitaire de l'écoquartier fluvial est mise en scène par des aménagements de gestion innovants pour préserver cette ressource naturelle et offrir un paysage renouvelé au gré des crues et des intempéries. Celles-ci favorisent la biodiversité dans des zones à fort intérêt écologique.

En outre le projet de la ZAC s'intègre dans une réflexion plus globale, sur l'ensemble de la zone des Entrepôts, qui s'étend du centre-ville au quartier sud. Il conviendra de s'y référer avant toute étude.

Ces terrains font l'objet d'une procédure d'aménagement, la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial, créée en octobre 2009.

Une partie la zone est incluse dans le projet de Village Olympique et Paralympique et est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

La zone UP11 comprend deux sous-secteurs : UP11a et UP11b.

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

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

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

- Dans les secteurs classés en zone rouge et orange au PPRI, toutes destinations et occupations et utilisations du sol à l'exception de ceux mentionnés à la section 1.2 ci-dessous ;
- Dans une zone de 75 mètres de part et d'autre des lignes à Très Haute Tension sont interdits, toutes destinations et occupations et utilisations du sol à l'exception de ceux mentionnés à la section 1.2 ci-dessous ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes) ;
- Dans le secteur UP11a, les constructions à destination d'habitation, de bureau, les équipements sportifs, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle.

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

- Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (annexe n°5-1 du PLUi, partie 4.1).
- Dans une zone de 75 mètres de part et d'autre des ligne à Très Haute Tension sont autorisés les aménagements extérieurs tels que les jardins partagés, les terrains d'agrément y compris les dépendances nécessaires à leur fonctionnement et les constructions à destination d'entrepôt, d'exploitation agricole et de bureau, si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité principale.

### 1.2 - Mixité dans l'habitat

Les règles relatives à la mixité dans l'habitat prévues à la section 1.2 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

### 1.3 - Mixité fonctionnelle

Les règles relatives à la mixité fonctionnelle prévues à la section 1.3 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

#### **1.4 - Servitudes d'urbanisme particulières**

Les servitudes d'urbanisme particulières prévues à la section 1.4 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) sont applicables.

#### **1.5 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques**

Les règles relatives à la protection des populations face aux pollutions atmosphériques à la section 1.5 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) 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 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (rues, jardin, parc public, place, sente...).

#### 2.1.2 - Règle générale

Les constructions sont implantées de façon à éviter les murs pignons.

#### 2.1.3 - Cas particuliers et saillies

Des éléments architecturaux et des balcons peuvent être admis en saillie par rapport au front continu ou à l'alignement à condition de respecter le titre V du règlement général de la voirie départementale.

Les saillies par rapport aux voies et emprises publiques sont admises, qu'elles génèrent ou non de la surface de plancher, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et du respect des conditions suivantes :

- Si la construction est inférieure à R+7 niveaux, un débord d'une profondeur maximale de 80 cm est autorisé pour des balcons ou pièces en porte-à-faux à partir de 4.20 mètres.
- Si la construction est supérieure ou égale à R+7, un débord d'une profondeur maximale de 2 mètres peut être autorisé pour des balcons ou pièces en porte-à-faux à partir de R+2 et 8 mètres.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

#### 2.1.4 - Constructions existantes

- **Cas où l'alignement par rapport à l'emprise publique est imposé**

Les constructions existantes à la date du 30 janvier 2008 qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dans le prolongement des murs existants.

- **Cas où un recul par rapport à l'emprise publique est imposé**

Les extensions et surélévations des constructions existantes à la date du 30 janvier 2008 devront s'effectuer dans le respect des règles du présent article.

#### 2.1.5 - Règle graphique d'alignement obligatoire

**Par dérogation à la Partie 1 du règlement, lorsque figure au plan de zonage détaillé un alignement obligatoire, les dispositions applicables sont les suivantes :**

- L'alignement strict est obligatoire sur les deux premiers niveaux de la construction à édifier. Toutefois, pour des raisons architecturales, il pourra être autorisé ponctuellement des loggias en retrait uniquement sur le deuxième niveau.
- A partir du troisième niveau, l'alignement est libre.
- L'alignement est libre à partir du deuxième niveau si le rez-de-chaussée a une hauteur équivalente à 2 niveaux de construction.

Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire de plus de 50m du front bâti, ou lorsqu'une échappée visuelle sur des espaces verts le justifie, des césures entre 4m et 6m peuvent

être admises dans l'implantation de la construction. Ces failles ne doivent pas créer de murs pignons de plus de 6 mètres de haut.

### 2.1.6 - Dérogation pour les structures bois

Une dérogation à l'alignement même graphique est autorisée pour les débords des structures bois sur une profondeur maximale de 40cm, dès le R+1.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est rappelé ici que les murs pignons sont à éviter. Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités en harmonie avec leur contexte. Leur valorisation est préconisée (végétalisation, implantation de capteurs solaires...).

### 2.2.1 - Eclairage des pièces sèches / pièces humides

Il convient de distinguer deux types de pièces :

- Les pièces sèches : chambre, salon, salle à manger, bureau.
- Les dépendances et pièces humides (salle de bains / salle d'eau, cuisine, WC, buanderie, circulations).

Toute pièce sèche doit être éclairée par au moins une baie principale. Pour être considérée comme baie principale, il est obligatoire que celle-ci soit située à une distance d'au moins 6m de la limite séparative.

Les baies secondaires des pièces sèches, les baies des dépendances et pièces humides doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

### 2.2.2 - Constructions existantes

Les constructions existantes à la date du 30 janvier 2008 qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition que la construction n'aggrave pas la situation existante par rapport aux limites séparatives.

### 2.2.3 - Dispositions particulières

En cas de construction voisine implantée en limite séparative et dont le pignon est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouvelles constructions s'adossent sur tout ou partie du pignon.

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

### 2.3.1 - Eclairage des pièces sèches / pièces humides

Toute pièce sèche doit être éclairée par au moins une baie principale. Pour être considérée comme baie principale, il est obligatoire que celle-ci ne soit masquée par aucune partie d'immeuble qui serait située à une distance de moins de 6 mètres.

Les baies secondaires des pièces sèches, les baies des dépendances et pièces humides doivent être situées à une distance d'au moins 4 mètres d'une construction ou partie de construction voisine.

### 2.3.2 - Réalisation de cours communes

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des hypothèques, à créer une servitude de cour commune, les constructions pourront être implantées à des distances moindres avec un minimum de 2 mètres. En l'absence d'accord amiable, le pétitionnaire pourra solliciter l'instauration d'une servitude de cours communes, conformément aux textes en vigueur.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

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

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale et/ou le nombre de niveaux (attique compris) figurant au plan de zonage.

Les modalités d'application de ces règles graphiques figurent dans la partie 1 du règlement du PLUi (document n°4-1-1).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires, ou à tout autre élément technique améliorant le fonctionnement écologique de la construction (serre...), ainsi qu'à toute structure accueillant des usages collectifs en toiture, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou au faitage, et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans la construction.

### 2.5.2 - Dispositions particulières

- **Pour les édifices d'ascenseurs et les édicules techniques**

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis figurant au plan de zonage du règlement ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et les édicules techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 20% de l'emprise du toit de la construction.

- **Dans les secteurs soumis au PPRI (annexe n°5-1 du PLUi, partie 4.1)**

Il est autorisé une majoration de hauteur de 1 mètre maximum si la construction fait l'objet d'une élévation obligatoire par rapport à la cote de référence des plus hautes eaux connues.

- **Adossement à l'existant sur un mur pignon**

En cas d'adossement à un mur pignon, le dépassement ne pourra excéder 6m.

- **Dénivelé important du terrain naturel**

En cas de dénivelé important du terrain naturel, un niveau supplémentaire pourra être autorisé à condition que la hauteur totale de la construction respecte la hauteur prévue au plan de velum.

- **Pour les constructions à destination de logement**

La création de duplex aux derniers niveaux des constructions sera autorisée et la partie haute du logement ne sera pas considérée comme un niveau supplémentaire, à condition :

- Que le niveau supérieur n'excède pas la moitié de la surface totale du logement.
- Que le niveau supérieur soit implanté en recul de 3 m minimum par rapport à au moins l'un des plans de façades de la construction.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

Il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres sur l'ensemble de l'écoquartier, afin d'offrir des paysages aux ambiances variées, de favoriser la biodiversité et de préserver les ressources naturelles.

### 3.1 - Traitement des espaces libres

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent des espaces minéraux, des espaces de pleine terre et doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils bénéficient d'un traitement de qualité et de revêtements pérennes.

- **Les espaces minéraux**

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

- **Les espaces de pleine terre**

Les espaces de pleine terre permettent l'infiltration des eaux et participent à la reconstitution de la nappe phréatique.

Dans l'ensemble de la zone UP11 :

- les projets situés sur des terrains\* disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins 30% de pleine terre, y compris si les coefficients de pleine terre\* imposés par le règlement de zone sont moins importants ;
- les projets situés sur un terrain\* repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent :
  - à minima produire 30% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain\* est inférieur ;
  - préserver le taux initial de pleine terre du terrain\* si celui-ci est compris entre 30% et 50% ;
  - conserver à minima 50% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain est supérieur à 50%.
- les projets situés sur un terrain\* repéré comme étant contigu à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité dont il n'est pas séparé par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation générale (seconde peau) sur le plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent produire 10 points de pleine terre\* de plus que le coefficient de pleine terre\* exigé par le règlement de zone.

En cas de cumul des règles énoncées ci-dessus, le coefficient de pleine terre le plus élevé est applicable.

Si une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est couverte partiellement ou entièrement par une continuité écologique, repérée sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4.-2-3), elle doit produire 35% de pleine terre à l'échelle de la partie de l'opération d'aménagement couverte par la continuité écologique. La pleine terre située sur les espaces publics de l'opération d'aménagement est incluse dans le calcul.

Dans le sous-secteur UP11b, chaque parcelle doit comprendre un minimum de 30% de pleine terre.

- **Les plantations des espaces libres**

Les espaces libres devront comporter au minimum :

- Soit un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 80m<sup>2</sup> de surface de pleine terre. À la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.
- Soit un arbre de basse tige (moins de 7 mètres à l'état adulte) par 40m<sup>2</sup> de surface de pleine terre. À la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres
- Un arbuste (moins de 7 mètres à l'état adulte) par 20m<sup>2</sup> de terrasse plantée avec un minimum d'un sujet par entité plantée. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 1,5 mètres.

- **Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation**

Les règles relatives à la préservation des arbres ainsi qu'aux conditions d'abattage et de compensation des arbres abattus figurant à la section 3.2.4 de la Partie 1 du règlement sont applicables (document n°4-1-1).

## **3.2 - Terrasses, loggias, balcons**

### **3.2.1 - Accessibles au public**

Les terrasses, loggias ou balcons accessibles au public devront être équipées au minimum d'un point d'eau.

Les terrasses plantées et les terrasses accessibles au public devront être végétalisées avec une profondeur de terre végétale de 40 cm sur une surface minimum de 20% de la terrasse.

Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau.

### **3.2.2 - Privatifs**

Les terrasses, loggias ou balcons privatifs devront être équipées au minimum d'un point d'eau et d'un point électrique.

Les terrasses devront être végétalisées avec une profondeur de terre végétale de 40 cm sur une surface minimum de 20% de la terrasse.

Dans la mesure du possible, chaque logement à partir du T2 devra bénéficier d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse, jardin privatif).

### **3.2.3 - Qualité de la végétation en toiture - terrasse**

Plusieurs strates végétales et un choix de dispositifs limitant l'entretien des toitures terrasses végétalisées sont privilégiés afin d'assurer la pérennité des végétaux.

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces préconisées en Ile de France (cf. annexe). Les espèces invasives sont interdites (cf. annexe).

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

Dans l'ensemble de l'écoquartier, une grande diversité architecturale est recherchée. L'empreinte écologique des constructions est à optimiser, c'est à dire l'impact des matériaux tenant compte de leur cycle de vie complet (énergie de production, de transport et élimination en fin de vie).

Les devantures, qui participent à l'animation commerciale et visuelle de la ville, doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse au cadre bâti.

### 4.1 - Dispositions générales applicables aux constructions nouvelles

L'implantation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'aspect extérieur des constructions est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnancement architectural, la qualité et la spécificité des constructions avoisinantes.

Dans le respect du règlement départemental de voirie et pour les voies communales et communautaires :

- les balcons et loggias présenteront une profondeur minimale de 1.80 mètre sur un linéaire de 3 mètres minimum.
- en aucun point, la profondeur des balcons et loggias ne sera inférieure à 0.60 mètre.

Les installations techniques doivent être prioritairement implantées en sous-sol.

Les édicules doivent être intégrés à la composition de la toiture et leur traitement soigné. Ils sont implantés en retrait de la façade de 3 mètres au minimum. Dans le secteur **UP11b** ce retrait est ramené à 1,5 mètre minimum.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.

### 4.2 - Façades sur espace public

La façade projetée doit prendre en compte les caractéristiques architecturales et volumétriques des bâtiments voisins.

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

Les séquences de façade ne peuvent excéder 25 mètres. Au moins deux des changements suivants doivent être respectés :

- changement significatif du rythme de la façade,
- changement de plan, de l'alignement en façade,
- changement significatif de matériaux,
- changement significatif de hauteur.

### **4.3 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics**

Les matériaux employés dans le soubassement doivent être résistants afin de garantir une bonne pérennité et d'en assurer un entretien facile.

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en cohérence avec celui des constructions voisines.

Les rez-de-chaussée doivent présenter des façades animées.

Tout plan de façade supérieur à 15m de longueur doit obligatoirement présenter au moins une ouverture (porte, porche, pavés de verre...).

### **4.4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires dans l'écoquartier.

Les hauteurs de clôtures seront de 1,60mètre au maximum dans l'ensemble de l'écoquartier à l'exception des façades le long du quai des Chatelier où la hauteur des clôtures sera de 1,80m au maximum.

Toutes les clôtures doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain et encourager une grande transparence et des continuités végétales. Le choix du style, des couleurs, des dimensions et des matériaux tiendra compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ou pour des motifs de sécurité liés au type d'activités autorisées dans la zone.

L'installation de dispositifs dangereux est interdite (barbelés, tessons de bouteilles.).

#### **• Clôtures sur l'espace public**

Les parties fixes des clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut entre 0,20 et 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un dispositif à claire-voie associant de la végétation
- soit d'un dispositif à claire-voie (grille) et / ou d'une haie vive
- soit d'une clôture végétale.

Lorsque la construction est réalisée en recul de la voie publique, et s'il est prévu une clôture, celle-ci sera installée en front de l'espace public à l'alignement de la voie.

Dans les autres cas, la limite entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement identifiée (seuils minéraux, bandes de revêtement de sol, etc.) et de manière pérenne.

#### **• Clôtures en limites séparatives**

Afin d'assurer une continuité des espaces verts, les murets sont proscrits et les clôtures sont obligatoirement végétales.

### **4.5 - Antennes et paraboles privées de télévision**

Les antennes et paraboles doivent être implantées de manière à être le moins visible possible de l'espace public.

### **4.6 - Combles**

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

#### **4.7 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

#### **4.8 - Murs pignons**

Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être en harmonie avec leur contexte (végétalisation, implantation de capteurs solaires...).

#### **4.9 - Bardage**

Les fixations du bardage métallique ne doivent pas être apparentes.

#### **4.10 - Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales par pissette est interdite.

## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

### 5.1 - Déplacements

#### 5.1.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

#### 5.1.2 - Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions de la loi et des décrets en vigueur concernant l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publiques aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des voies et des passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie et du chemin d'accès qui les dessert.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés devra être organisé sur le terrain. Toutefois, si un dispositif commun, type parking silo, existe ou est prévu sur le périmètre de la ZAC de l'écoquartier fluvial et que ce dispositif est en capacité d'absorber le stationnement généré par ladite opération, celui-ci devra s'organiser dans la structure commune.

Les silos comprennent des emplacements de stationnement voiture, deux roues et des services, comme l'autopartage. Leurs accès sont implantés exclusivement sur les voies ouvertes à tous les véhicules.

Le stationnement des deux roues non motorisées devra être organisé dans un espace sécurisé et abrité des intempéries.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation de espaces de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parking pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, client des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci et il sera possible de prévoir que tout ou partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploitées de façon banalisée. La réalisation d'un parc de stationnement commun tel que décrit ci-dessus peut permettre l'application du principe de foisonnement prévu au paragraphe 5.2.2 des Dispositions générales du règlement du PLUi (Document n°4-1-1).

### 5.2.3 - Modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les deux-roues non motorisés

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être clôturé, couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain\* que la construction. Il est uniquement dédié au stationnement des vélos, à l'exclusion de toute autre fonction.

Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Il est équipé d'un point d'eau permettant son entretien.

À l'exception des constructions destinées au logement, il est dimensionné en respectant le ratio d'1,5m<sup>2</sup> par place de stationnement vélo hors dégagements.

5.2.4 - Normes de stationnement

Logement	<p><u>Véhicules motorisés</u> : au minimum 0,7 place par habitation</p> <p><u>Deux-roues non motorisés</u> : 0,75 m<sup>2</sup> par logement comportant au plus 2 pièces principales ; z1,5 m<sup>2</sup> pour les logements comportant plus de 2 pièces principales.</p>
Hébergement	<p><u>Véhicules motorisés</u> : minimum 1 place pour 5 chambres</p> <p><u>Deux-roues non motorisés</u> : minimum 1 place de stationnement pour 2 chambres.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p><u>Véhicules motorisés</u> : au minimum 1 place pour 4 chambres</p>
Bureau	<p><u>Véhicules motorisés</u> :</p> <p>Norme plancher : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum</p> <p>Norme plafond : 1 place pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum</p> <p><u>Deux roues non motorisées</u> : 1 vélo pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum</p>
Industrie et entrepôt	<p><u>Véhicules motorisés</u> :</p> <p>Norme plancher : 1 place pour 165 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum</p> <p>Norme plafond : 1 place pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum</p> <p><u>Véhicules non motorisés</u> : 1 vélo pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum</p>
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p><u>Véhicules motorisés</u> :</p> <p>Norme plancher : 1 place pour 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum</p> <p>Norme plafond : 1 place pour 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum</p> <p><u>Véhicules non motorisés</u> : 1 vélo pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement voiture, deux roues motorisées et vélos créées, doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation, des besoins de l'opération de construction et de la proximité des transports collectifs.</p>

## CHAPITRE 6 - RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Le recours à des solutions alternatives en matière de gestion des eaux est encouragé sur l'éco-quartier. Elles permettent d'économiser l'eau potable et participent à la valorisation du paysage.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales ainsi que les eaux de toutes autres origines doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur (voir les annexes sanitaires).

### 6.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### 6.2 - Assainissement

Tout projet d'opération devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des gestionnaires de réseaux d'assainissement.

Les usagers prendront connaissance du règlement du service d'assainissement de Plaine Commune.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous, ainsi que le cahier des charges du gestionnaire en annexe du présent règlement

#### 6.2.1 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Afin d'éviter les apports vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention, d'infiltration et/ou de rejet en Seine, doivent être mises en œuvre en fonction des caractéristiques du sol (noues, fossés, systèmes drainants, pavés non joints).

La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée.

Il est obligatoire de réaliser les aménagements nécessaires et adaptés à l'opération et au terrain pour traiter les eaux pluviales sur site. Ces aménagements seront conformes aux réglementations en vigueur.

Sur chaque construction, 100 % des eaux pluviales sont récupérées, stockées et réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Le rejet dans les bassins publics des eaux pluviales récupérées sur les toitures des bâtiments privés est autorisé pour maintenir ces bassins en eau ; ces eaux devront être canalisées depuis les toitures directement vers les espaces publics.

Toute construction nouvelle devra intégrer un système de récupération et stockage des eaux de toiture.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des WC, des laves linge, etc. dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

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

Les eaux ruisselant sur une surface nouvellement imperméabilisée ou un espace accessible par véhicule motorisé, doivent être drainées à travers un dispositif d'épuration (filtre à sable) assurant un

rôle de débourbeur / déshuileur avant infiltration, lorsque les caractéristiques géologiques le permettent, ou rejet en Seine.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert seront traitées de la même façon avant infiltration ou rejet en Seine.

### 6.2.2 - Branchements particuliers

Tout raccordement au réseau collectif fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau

### 6.2.3 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, soit après relèvement individuel. Néanmoins, certains bâtiments spécifiques, sous réserve de la législation en vigueur, pourront être identifiés dans le cadre de la ZAC pour accueillir des solutions alternatives pour le traitement des eaux usées et vannes.

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

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

## 6.3 - Réseaux électriques et de télécommunications

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

## 6.4 - Collecte des déchets

Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements), celles-ci devront intégrer des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB), et encombrants sauf s'il existe un dispositif de collecte spécifique décliné à l'échelle de la ZAC. Ces locaux seront conçus en rez-de-chaussée et seront munis d'un point d'eau entièrement carrelé pour faciliter l'entretien et de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets (cf. Annexes n°5-2 du PLUi, partie 7.3). Leur surface devra être suffisante pour l'ensemble de ces besoins.

Les locaux destinés au stockage des déchets et des encombrants doivent avoir une hauteur minimale d'1m90.

### ***Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :***

Au sein d'une même construction\*, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des commerces, artisanats, restaurations et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, en rez-de-chaussée sont séparés des locaux destinés au stockage des ordures ménagères des autres destinations\* de la construction\*.

La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères doit répondre aux dispositions du règlement territorial de la collecte des déchets.

## 6.5 - Energie et télécommunications

Lorsqu'existent des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire située à l'intérieur de ces périmètres.

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de téléphonie, internet (fibre optique) et télévision existants ou projetés.