

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## REGLEMENTS DES ZONES UP ZONES DE PROJET DE LA COURNEUVE

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

ZONE UP12.....	2
ZONE UP13.....	14
ZONE UP31.....	26

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP12 LA COURNEUVE SECTEUR SIX-ROUTES – QUARTIER DE LA MAIRIE

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>18</b>
<b>1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol .....</b>	<b>18</b>
<b>1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....</b>	<b>18</b>
<b>1.3 - Mixité dans l'habitat.....</b>	<b>18</b>
<b>1.4 - Mixité fonctionnelle.....</b>	<b>18</b>
<b>1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières .....</b>	<b>18</b>
<b>1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>20</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>20</b>
2.1.1 - Règle générale .....	20
2.1.2 - Règles alternatives.....	20
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</b>	<b>20</b>
2.2.1 - Règle générale .....	20
2.2.2 - Règles alternatives.....	20
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....</b>	<b>20</b>
2.3.1 - Règle générale .....	20
2.3.2 - Règles alternatives.....	20
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions .....</b>	<b>20</b>
<b>2.5 - Hauteur des constructions.....</b>	<b>20</b>
2.5.1 - Règle générale .....	20
2.5.2 - Règles alternatives.....	21
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>22</b>
<b>3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs.....</b>	<b>22</b>
<b>3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs .....</b>	<b>22</b>

<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>23</b>
4.1 - Insertion du projet.....	23
4.2 - Qualité environnementale des constructions.....	23
4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions .....	23
4.4 - Traitement et usage des toitures .....	23
4.5 - Traitement des clôtures.....	23
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>24</b>
5.1 - Déplacements.....	24
5.2 - Stationnement .....	24
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX .....</b>	<b>25</b>
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication .....	25
6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....	25
6.3 - Collecte des déchets .....	25

## Rappel

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

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

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

## CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP12 correspond aux secteurs de projet Six-Routes et Quartier de la Mairie à La Courneuve.

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

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

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dès lors qu'ils sont liés au Grand Paris Express ;
- 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.

### 1.3 - 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.

### 1.4 - 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.

### 1.5 - 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.

### 1.6 - 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 - Règle générale

L'implantation des constructions par rapports aux voies et aux emprises publiques ou privées n'est pas réglementée. Il convient de se référer à l'OAP sectorielle correspondant à ces deux secteurs (Quartier de la Mairie et Six routes - Pièce n°3-3 du dossier de PLUi).

#### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application de la section 2.1.1 est autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.1.5 de la partie 1 du règlement.

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

#### 2.2.1 - Règle générale

L'implantation des constructions et annexes par rapport aux limites séparatives est libre.

#### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application de la section 2.2.1 est autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 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 deux constructions et entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

#### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application de la section 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

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

### 2.5 - Hauteur des constructions

#### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur des constructions n'est pas règlementée. Il convient de se référer à l'OAP sectorielle correspondant à ces deux secteurs (Quartier de la Mairie et Six routes - Pièce n°3-3 du dossier de PLUi) pour les hauteurs.

### 2.5.2 - Majoration de gabarit et bonus de constructibilité pour mixité sociale

La majoration de gabarit et le bonus de constructibilité pour mixité sociale prévus à la section 2.5.8 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement) sont applicables.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celle résultant de l'application de la section 2.5.1 peut être autorisée, en application des règles alternatives prévues à la section 2.5.6 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement).

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

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

L'ensemble des règles applicables est indiqué 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 dispositions relatives aux aspects quantitatifs du traitement environnemental et paysager des espaces libres ne sont pas applicables, à l'exception des dispositions relatives à la préservation des arbres, aux conditions d'abattage et à la compensation des arbres abattus prévues à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement écrit (document n°4-1-1).

Dans l'ensemble de la zone UP12 :

- 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.

### 3.3 - Règles alternatives

L'ensemble des règles applicables est indiqué dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, section 3.3)

### 3.4 - Règles graphiques

L'ensemble des règles applicables est indiqué dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, section 3.4)

## **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, chapitre 4)

### **4.2 - Qualité environnementale des constructions**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1, chapitre 4)

### **4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1, chapitre 4).

### **4.4 - Traitement et usage des toitures**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1, chapitre 4).

### **4.5 - Traitement des clôtures**

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

### 5.2 - Stationnement

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

## **CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU 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, chapitre 6).

### **6.2 - Gestion des eaux et assainissement**

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

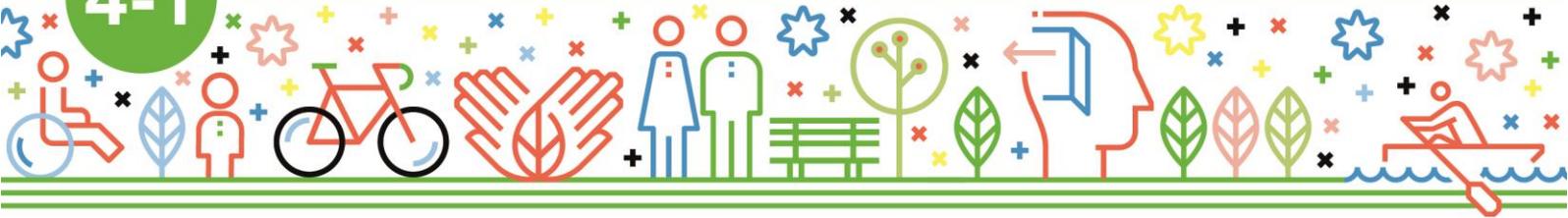
### **6.3 - Collecte des déchets**

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



# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP13 LA COURNEUVE SECTEUR ZAC DE LA TOUR

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>18</b>
<b>1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol .....</b>	<b>18</b>
<b>1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions .....</b>	<b>18</b>
<b>1.3 - Mixité dans l'habitat.....</b>	<b>18</b>
<b>1.4 - Mixité fonctionnelle.....</b>	<b>18</b>
<b>1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières .....</b>	<b>18</b>
<b>1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>20</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>20</b>
2.1.1 - Règle générale .....	20
2.1.2 - Règles alternatives.....	20
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</b>	<b>20</b>
2.2.1 - Règle générale .....	20
2.2.2 - Règles alternatives.....	20
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....</b>	<b>20</b>
2.3.1 - Règle générale .....	20
2.3.2 - Règles alternatives.....	20
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions .....</b>	<b>20</b>
<b>2.5 - Hauteur des constructions.....</b>	<b>20</b>
2.5.1 - Règle générale .....	20
2.5.2 - Règles alternatives.....	21
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>22</b>
<b>3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs.....</b>	<b>22</b>
<b>3.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs .....</b>	<b>22</b>

<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>23</b>
4.1 - Insertion du projet.....	23
4.2 - Qualité environnementale des constructions.....	23
4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions .....	23
4.4 - Traitement et usage des toitures .....	23
4.5 - Traitement des clôtures.....	23
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>24</b>
5.1 - Déplacements.....	24
5.2 - Stationnement .....	24
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX .....</b>	<b>25</b>
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication .....	25
6.2 - Gestion des eaux et assainissement.....	25
6.3 - Collecte des déchets .....	25

## RAPPELS

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

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

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

## CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

**La zone UP13 correspond au périmètre de la ZAC de la Tour à La Courneuve, à dominante résidentielle. Elle regroupe des ensembles de logements collectifs et intermédiaires qui font l'objet d'un programme de rénovation urbaine. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.**

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

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

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

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Les constructions à destination d'industrie dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisance ni de gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- 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.

### 1.3 - 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) ne sont pas applicables.

### 1.4 - 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.

### 1.5 - 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.

## 1.6 - 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 - Règle générale

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

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

Le recul, s'il y en a un, doit faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé.

La distance du recul est appréciée au regard de l'implantation des constructions voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction s'insère.

Des dispositions graphiques au plan de zonage peuvent venir compléter ou se substituer à cette règle générale.

#### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application de la section 2.1.1 est autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.1.5 de la partie 1 du règlement.

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

#### 2.2.1 - Règle générale

L'implantation des constructions et annexes par rapport aux limites séparatives est libre.

#### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application de la section 2.2.1 est autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 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 deux constructions et entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

#### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application de la section 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

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

### 2.5 - Hauteur des constructions

#### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions (Hmax) est définie par :

- une hauteur totale (Ht) : 29 mètres maximum
- un nombre de niveaux (R+) : 8 niveaux (R+7)

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

### 2.5.2 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celle résultant de l'application de la section 2.5.1 peut être autorisée, en application des règles alternatives prévues à la section 2.5.6 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement).

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

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

L'ensemble des règles applicables est indiqué 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 dispositions relatives aux aspects quantitatifs du traitement environnemental et paysager des espaces libres ne sont pas applicables, à l'exception des dispositions relatives à la préservation des arbres, aux conditions d'abattage et à la compensation des arbres abattus prévues à la section 3.2.4.2 de la Partie 1 du règlement écrit (document n°4-1-1).

Dans l'ensemble de la zone UP13 :

- 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.

## **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, chapitre 4)

### **4.2 - Qualité environnementale des constructions**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1, chapitre 4)

### **4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1, chapitre 4).

### **4.4 - Traitement et usage des toitures**

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1, chapitre 4).

### **4.5 - Traitement des clôtures**

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

### 5.2 - Stationnement

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

## **CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU 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, chapitre 6).

### **6.2 - Gestion des eaux et assainissement**

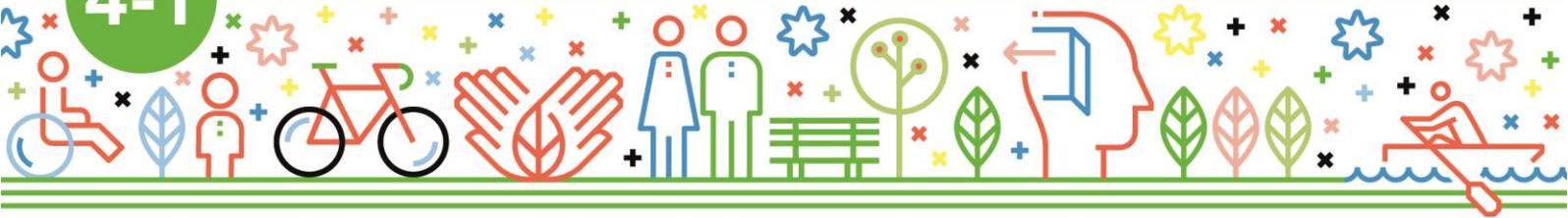
Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 6).

### **6.3 - Collecte des déchets**

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

# RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



## ZONE UP31 LA COURNEUVE SECTEUR DE PROJETS

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 0 - DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>31</b>
<b>0.1 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</b> .....	<b>31</b>
0.1.1 - Adaptations mineures.....	31
0.1.2 - Constructions existantes .....	31
0.1.3 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans .....	31
0.1.4 - Lotissement.....	31
0.1.5 - Clôtures et démolitions.....	31
<b>0.2 - Modalités d'application du coefficient de biotope par surface et de la pleine terre</b> .....	<b>32</b>
<b>0.3 - Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme</b> .....	<b>34</b>
<b>0.4 - Définition des destinations et sous-destinations des constructions</b> .....	<b>35</b>
<b>0.5 - Dispositions particulières pour les antennes relais et l'exposition aux champs électromagnétiques</b> .....	<b>35</b>
<b>0.6 - Définitions</b> .....	<b>35</b>
<b>CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>40</b>
<b>1.1 - Occupations et utilisations du sols autorisées</b> .....	<b>40</b>
<b>1.2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières</b> .....	<b>40</b>
1.2.1 - Sont interdits : .....	40
1.2.2 - Sont autorisés sous conditions : .....	40
<b>1.3 - Mixité sociale</b> .....	<b>41</b>
<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTION</b> .....	<b>42</b>
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</b> .....	<b>42</b>
2.1.1 - Dispositions générales .....	42
2.1.2 - Dispositions spécifiques .....	43
<b>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> .....	<b>44</b>
2.2.1 - Dispositions générales .....	44
2.2.2 - Dispositions spécifiques .....	44
<b>2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</b> .....	<b>45</b>

2.3.1 - Dispositions générales .....	45
2.3.2 - Dispositions spécifiques .....	45
<b>2.4 - Emprise au sol des constructions .....</b>	<b>45</b>
<b>2.5 - Hauteur des constructions .....</b>	<b>46</b>
2.5.1 - Hauteur des constructions dans la bande de constructibilité principale (BCP) .....	46
2.5.2 - Hauteur des constructions dans la bande de constructibilité secondaire (BCS) .....	47
2.5.3 - Hauteur favorisant la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée et l'habitabilité des logements .....	47
2.5.4 - Conditions spécifiques de hauteur des constructions édifiées sur une unité foncière jouxtant la zone UH .....	48
2.5.5 - Dispositions spécifiques .....	49
<b>2.6 - Constructions en sous-sol .....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE .....</b>	<b>50</b>
<b>3.1 - Coefficient de biotope par surface et taux de pleine terre .....</b>	<b>50</b>
<b>3.2 - Espaces de ressourcement .....</b>	<b>50</b>
<b>3.3 - Traitement des espaces libres et plantations .....</b>	<b>51</b>
3.3.1 - Marges de retrait .....	51
3.3.2 - Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation .....	51
3.3.3 - Espaces Végétalisés à Préserver .....	51
3.3.4 - Nature et aménagement du sol .....	51
3.3.5 - Principes paysagers des espaces extérieurs .....	51
3.3.6 - Aménagement paysager des aires de stationnement .....	52
3.3.7 - Refuge de la biodiversité .....	52
3.3.8 - Principes paysagers des haies de clôtures .....	53
3.3.9 - Éclairage et trame noire .....	53
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE .....</b>	<b>54</b>
<b>4.1 - Dispositions générales .....</b>	<b>54</b>
<b>4.2 - Aspect des constructions nouvelles .....</b>	<b>54</b>
4.2.1 - Aspects et volumétrie des constructions .....	54
4.2.2 - Façades et pignons .....	55
4.2.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture .....	55
<b>4.3 - Constructions existantes : aménagement et restauration .....</b>	<b>56</b>
4.3.1 - Façades .....	56
4.3.2 - Ravalement et changement de fenêtres .....	56
4.3.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture .....	57
4.3.4 - Travaux d'isolation par l'extérieur .....	57
<b>4.4 - Critères énergétiques et environnementaux pour le dépassement des règles de constructibilité .....</b>	<b>57</b>
<b>4.5 - Traitement et usage des toitures .....</b>	<b>57</b>
<b>4.6 - Devantures des commerces .....</b>	<b>57</b>
<b>4.7 - Les clôtures .....</b>	<b>58</b>
4.7.1 - Dispositions générales .....	58

4.7.2 - Conditions supplémentaires pour les clôtures donnant sur une emprise publique ou une voie :.....	59
4.7.3 - Conditions supplémentaires pour les clôtures sur limite séparative .....	59
<b>4.8 - Les éléments techniques.....</b>	<b>60</b>
4.8.1 - Antennes paraboliques.....	60
4.8.2 - Les dispositifs de production d'énergie alternative .....	60
4.8.3 - Divers .....	60
4.8.4 - Les éléments des climatiseurs .....	60
4.8.5 - Les éléments de gestion des eaux pluviales .....	60
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>61</b>
<b>5.1 - Déplacements.....</b>	<b>61</b>
5.1.1 - Accès.....	61
5.1.2 - Voies.....	61
<b>5.2 - Stationnement .....</b>	<b>61</b>
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX .....</b>	<b>62</b>
<b>6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication .....</b>	<b>62</b>
<b>6.2 - Gestion de l'eau et assainissement.....</b>	<b>62</b>
<b>6.3 - Collecte des déchets .....</b>	<b>62</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 réglementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (pièce 4-2-4 du règlement graphique du PLUi)
- d'éventuelles autres dispositions de la partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue dans le présent règlement de zone UP.

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

## CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX

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

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

La zone UP31 correspond à plusieurs secteurs de projets situés à La Courneuve :

- la friche industrielle Babcock (secteur UP31a) ;
- les îlots Pont de Pierre II, Daniel Féry et îlot des Pointes situés dans le quartier des Quatre-Routes ;
- les emprises des deux collèges en projet, dans les secteurs de la gare et des 4 Routes : le collège Jean Vilar et le collège Expérimental.

Les secteurs Babcock, Pont de Pierre II Daniel Féry et collège Expérimental sont également concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

## CHAPITRE 0 - DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

### 0.1 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

#### 0.1.1 - Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### 0.1.2 - Constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;
- ou qui concourent à la « mise aux normes » en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduites, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,
- ou qui concourent à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions ;

#### 0.1.3 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

#### 0.1.4 - Lotissement

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

#### 0.1.5 - Clôtures et démolitions

Délibération n°12 en Conseil Municipal du 13 décembre 2007 – instauration des permis de démolir et des déclarations préalables pour l'édification de clôtures suite à la réforme des autorisations d'urbanisme applicables depuis le 01/10/2007

L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

## 0.2 - Modalités d'application du coefficient de biotope par surface et de la pleine terre

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le PLUi peut au titre de l'article L.151-22 et R151-43 du code de l'urbanisme, fixer un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé à l'unité foncière. Le coefficient de pleine terre (PLT) constitue une surface minimum de pleine terre à aménager, qui est ensuite intégrée au calcul du CBS. Ainsi, le coefficient PLT ne se surajoute pas au coefficient CBS.

Les objectifs à atteindre (CBS et PLT) sont fixés dans les dispositions spécifiques du présent règlement de zone.

Le calcul du CBS est effectué comme suit :

$$\text{CBS} = (\text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de la parcelle}) \times 10$$

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco-aménagée} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Type de surface	Coefficient	Description de la surface
Surface imperméable	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec une couche de mortier,...)
Surface semi-imperméable	0.3	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable,...)
Murs en gabions et pierres sèches	0.3	Murs tenus par des casiers remplis de pierres et de terre, ou murs de pierres offrant une perméabilité à l'eau et à l'air, ainsi qu'à la petite faune
Surface semi-ouverte	0.5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouse,...)
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10mètres	0.5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10mètres
Toiture végétalisée (10cm ≥ e ≤ 29cm)	0,6	végétalisation des toitures extensives (végétaux avec un enracinement superficiel : mousses sédums et herbacées)
Toiture végétalisée (≥30cm)	0.8	végétalisation des toitures extensives (végétaux avec un enracinement superficiel : mousses sédums et herbacées) ou intensives (végétaux avec un enracinement profond : herbacées, arbustes, arbres)
Espaces verts sur dalle	0.5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80cm
Espaces verts sur dalle	0.7	Espaces verts sans continuité avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale de plus de 80cm (par exemple : cultures surélevées, espaces verts sur dalle)
Espaces verts en pleine terre	1	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

. Présentation du projet de construction

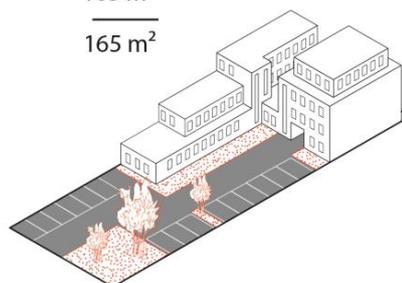
surface de parcelle	1000m <sup>2</sup>	surface espace libre	670m <sup>2</sup>
surface emprise au sol	330m <sup>2</sup>	emprise au sol	33%

. Projet réalisé sans «éco-aménagement»

Surfaces horizontales

 Emprises construites sans «éco-aménagement»	330 m <sup>2</sup> x 0 =	0 m <sup>2</sup>
 Asphalté	505 m <sup>2</sup> x 0 =	0 m <sup>2</sup>
 Espace vert pleine terre	165 m <sup>2</sup> x 1 =	165 m <sup>2</sup>
	<u>1 000 m<sup>2</sup></u>	<u>165 m<sup>2</sup></u>

$$CBS = \frac{165}{1000} \times 100 = 16,5\%$$



. Projet réalisé avec «éco-aménagement»

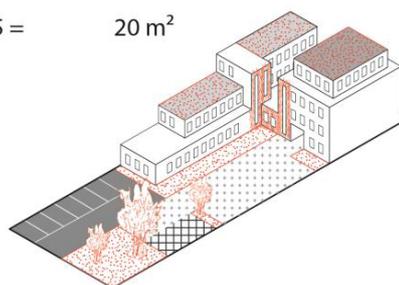
Surfaces horizontales

 Toitures non végétalisés	180 m <sup>2</sup> x 0 =	0 m <sup>2</sup>
 Asphalté (parking principal 7 places)	210 m <sup>2</sup> x 0 =	0 m <sup>2</sup>
 Revêtements pavés (parking secondaire 6 places)	225 m <sup>2</sup> x 0,3 =	67,5 m <sup>2</sup>
 Surfaces semi-ouvertes (3 places ex : evergreen)	70 m <sup>2</sup> x 0,5 =	35 m <sup>2</sup>
 Toitures végétalisées (10cm ≥ e ≤ 29cm)	50 m <sup>2</sup> x 0,6 =	30 m <sup>2</sup>
 Toitures végétalisées (e ≥ 30cm)	100 m <sup>2</sup> x 0,8 =	80 m <sup>2</sup>
 Pleine terre	165 m <sup>2</sup> x 1 =	165 m <sup>2</sup>
	<u>1 000 m<sup>2</sup></u>	<u>377,5 m<sup>2</sup></u>

Surfaces verticales ou obliques

 Murs végétalisés	40 m <sup>2</sup> x 0,5 =	20 m <sup>2</sup>
--	---------------------------	-------------------

$$CBS = \frac{377,5 + 20}{1000} \times 100 = 39,75\%$$



Par ailleurs, **lorsqu'un espace de ressourcement aura été prévu**, il devra apparaître dans le tableau de calcul de CBS soit :

$CBS = PLT + \text{autres superficies éco-aménagées pondérées} + \text{surface de plancher de l'espace de ressourcement}$

Les surfaces éco-aménagées et l'espace de ressourcement ne pourront être comptabilisés deux fois.

### **0.3 - Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme**

Une construction satisfait à l'exigence indiquée au I de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation dès lors que sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, Cep, est inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie maximale, Cepmax, définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation :

- de 40 % s'agissant des bâtiments à usage de bureaux ; et
- de 20 % s'agissant des autres types de bâtiments.

Une construction satisfait à l'exigence indiquée au II de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation dès lors qu'elle respecte, d'une part, l'exigence de performance décrite au 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous.

- 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie est évaluée par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment, caractérisés respectivement par les indicateurs Eges et EgesPCE.
- Eges et EgesPCE sont inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax et EgesPCE,max du niveau « Carbone 2 » défini par les ministères chargés de la construction dans le document « référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié sur leur site internet ;
- 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40 % de la masse totale des déchets générés ;
- 3° Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011.
- Les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet ;
- 4° La construction comprend un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé » au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 susvisé.

Une construction satisfait à l'exigence indiquée au III de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation dès lors qu'elle présente un bilan énergétique Bilan BEPOS inférieur au bilan énergétique maximal, Bilan BEPOSmax, correspondant au niveau de performance « Energie 3 », défini par les ministères chargés de la construction dans le document « référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié sur leur site internet.

Pour délivrer, l'attestation de prise en compte au stade du permis de construire des exigences du présent arrêté, l'organisme de certification qui bénéficie d'une accréditation signe une convention avec l'État

La certification du respect des exigences du présent arrêté est délivrée à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du bâtiment au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, avec l'accord du maître d'ouvrage. Les frais de procédure inhérents à la certification sont à la charge de la personne qui en formule la demande.

#### 0.4 - Définition des destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations sont définies dans les dispositions générales du règlement du PLUi (Partie 1 du règlement écrit, paragraphe 1.1.1).

#### 0.5 - Dispositions particulières pour les antennes relais et l'exposition aux champs électromagnétiques

Les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

De plus, l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance des permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1  $\mu$ T, cette valeur, appliquée en bordure de zone de prudence, apparaissant globalement compatible avec la valeur d'exposition permanente des occupants de bâtiments sensibles de 0,4  $\mu$ T proposée par l'ANSES. Le niveau de champ magnétique généré, en un point donné, par une ligne électrique dépend notamment de l'intensité de la ligne et de la distance de ce point par rapport à la ligne.

#### 0.6 - Définitions

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

- **Alignement**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public (emprise publique ou voie) ou en bordure d'une voie privée destinée à devenir publique. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou lorsqu'il est prévu l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique, l'alignement constitue la limite entre le domaine public et la propriété privée.

- **Acrotère**

L'acrotère est un élément de façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Annexe**

Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires, de faible emprise et non habitables constituant des dépendances d'une construction. Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un abri à vélos, d'un cellier ou d'une remise.

- **Baie**

Toute ouverture pratiquée dans un mur servant au passage, à la vue (vitrage transparent), à l'accès ou à l'aération d'un bâtiment. Une porte d'accès est considérée comme une baie.

- **Bbio**

Le Bbio est l'un des indicateurs utilisés pour le calcul de la performance énergétique d'un bâtiment dans le cadre de la réglementation thermique. Cet indicateur rend compte de la qualité de la conception et de l'isolation du bâtiment, indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre (le système de chauffage en particulier).

Il valorise notamment le niveau d'isolation (étanchéité à l'air), la conception bioclimatique (prise en compte de l'éclairage naturel, des apports solaires, de l'inertie du bâtiment, etc.) et la mitoyenneté.

- **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories de destination ou des vingt catégories de sous-destination (définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations ou sous-destinations.

- **Clôture**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc) ou de plantations de végétaux qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et / ou propriété privée et le domaine public.

- **Coefficient de biotope par surface**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est un outil réglementaire qui vient en complément de la valeur de pleine terre (PLT). Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

- **Cœur d'îlot**

Le cœur d'îlot est l'espace libre, paysagé et planté situé entre les constructions d'un même îlot. Il est généralement situé sur les fonds des parcelles. Il peut prendre appui sur plusieurs parcelles d'un même îlot.

- **Combles**

Les combles désignent les volumes compris entre le plancher haut et la toiture en pente d'une construction.

- **Constructions existantes**

Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à la date du 20 mars 2018.

- **Constructions contiguës**

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

- **Distance**

Intervalle séparant un point à une droite (limite) ou à une façade (plan), calculée par projection orthogonale du point sur la droite ou le plan.

- **Emprise au sol des constructions**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Emprise publique**

Les emprises publiques correspondent aux places, aires de stationnement public...

Espace Végétalisé à préserver (EVP) : Un espace végétalisé à préserver est un élément paysager remarquable (bâti et/ou non bâti) avec des prescriptions adaptées au site. Il n'interdit pas le changement d'affectation ni l'évolution du site mais permet de protéger le cadre existant.

- **Espaces paysagers**

Partie des espaces libres qui sont aménagés qualitativement soit par des plantations soit par de l'engazonnement soit par des surfaces minérales.

- **Extension**

Une extension correspond à une surface de plancher ajoutée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension entraîne une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol ou une surélévation de la construction.

- **Façade**

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction.

- **Façade aveugle (ou mur aveugle)**

Un mur aveugle est un mur non percé de baies créant une vue. Il peut éventuellement comprendre des parties vitrées translucides, c'est-à-dire laissant passer la lumière, sans permettre de distinguer nettement le contour des objets.

Ces jours de souffrance ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

- **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans une toiture à la Mansart ou « à l'italienne », le faîtage est constitué par le sommet du terrasson.

- **Gabions**

Murs tenus par des casiers remplis de pierre et de terre offrant une perméabilité à l'eau et à l'air, ainsi qu'à la petite faune.

- **Gestion des eaux pluviales à la parcelle**

Principe de gestion qui permet d'assurer le traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration et/ou rejet au milieu naturel) maîtrisées au sein de l'unité foncière ou au sein des unités foncières dans le cas d'opérations d'ensemble.

- **Hauteur hors tout**

La hauteur calculée à son faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment, ainsi lorsque le bâtiment existant ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage, c'est la hauteur à l'égout de ce bâtiment qui définit la hauteur maximale de référence

- **Héberge**

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées de hauteurs inégales. Si deux bâtiments sont contigus et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.

- **Infiltration**

Principe d'évacuation des eaux pluviales par gravité directement dans le sol, par le biais des capacités naturelles de perméabilité des terrains, avec ou sans ouvrage défini (bassin, noues végétalisées, tranchées...)

- **Limite séparative**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine Lorsque la limite a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, c'est une limite latérale.

Les limites de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique, leur tracé caractérisant les cœurs d'îlot ; elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, il est possible qu'il n'y ait que des limites latérales

- **Matériaux biosourcés**

Ce sont des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

- **Nu des façades**

C'est le plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'une construction à l'exclusion de tous les éléments venant en saillie ou en retrait de ce nu.

- **Pignon**

Mur extérieur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

- **R+1, 2, 3, 4, ...**

Formulation indiquant le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée. La lettre R correspond au rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étages.

- **Rétention des eaux pluviales**

Principe de stockage des eaux pluviales, dimensionné selon la fréquence et l'intensité des évènements pluviaux considérés, permettant d'assurer le ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales afin de garantir un débit limité maximum avant infiltration ou rejet des eaux pluviales dans les milieux naturels ou les réseaux prévus à cet effet.

- **Saillie**

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades.

- **Surface de plancher (SDP)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

- **Surface de pleine terre**

Sont considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol. La pleine-terre permet la libre infiltration des eaux pluviales.

- **Terrain naturel ou sol naturel existant avant les travaux**

Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement, nécessaires à la réalisation du projet de construction

- **Unité foncière ou Terrain**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique, ou une autre séparation matérielle naturelle forment deux unités foncières au regard du droit des sols.

- **Voies privées**

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs unités foncières.

- **Vues au sens du code civil**

Les vues sont des ouvertures pratiquées dans une construction, non fermées ou munies de fenêtres. Les terrasses et exhaussement de terrain aménagés constituent des vues au sens du présent règlement, sauf s'ils sont dépourvus de tout accès

Ne sont pas compris dans la notion de vue, les jours appelés « jours de souffrance », qui sont des ouvertures à verre dormant destinées seulement à éclairer le lieu où ils sont établis. On entend par verre dormant, un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, et pas la vue. Les parois constituées de pavés ou de carreaux de verres sont assimilées à des jours de souffrance, et ne constituent pas des vues.

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

### 1.1 - Occupations et utilisations du sols autorisées

- Les constructions à destinations d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;
- Les établissements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à destination de bureau ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les centres de congrès et d'expositions.

### 1.2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

#### 1.2.1 - Sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures et les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- La démolition ou la modification d'éléments des bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés par les documents graphiques règlementaires, ainsi que leur extension à l'exception des cas prévus au paragraphe 1.2.2 ;
- La couverture et le busage des cours d'eau et des fossés, sauf impératif technique.

#### 1.2.2 - Sont autorisés sous conditions :

- Les annexes ;
- La création, l'extension ainsi que la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à la triple condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone ;
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage (nuisances (livraison, bruit, ...), incendie, explosion,...) ;
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés par les documents graphiques règlementaires, dès lors :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de l'architecture de ces bâtiments ;
  - ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

- La réhabilitation des constructions, ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi ayant une destination dont la création n'est pas autorisée à l'article A.1 : l'extension de ces constructions est interdite.
- Les nouvelles constructions de la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail » sont autorisées :
  - sur les parcelles faisant l'objet d'un « linéaire commercial » ou d'un « linéaire actif » identifié au plan de zonage détaillé.
  - dans le secteur UP31a correspondant la friche industrielle Babcock.
- Les constructions sont également acceptées sous conditions, dans le cas où :
  - Le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation thématiques et/ou sectorielles sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (tome 3 du dossier de PLUi) ;
  - Le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquant aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

### 1.3 - Mixité sociale

- **Servitude de taille minimale de logements (STML)**

La réalisation de programme de la sous-destination logements (opération de construction nouvelle ou création de logements suite à un changement de destination ou division de logement existant) devra respecter la servitude de taille minimale (STM) dans les conditions suivantes :

- Les opérations créant de 2 à 15 logements devront comporter 50% minimum de logements dont la surface de plancher est supérieure à 65 m<sup>2</sup> ;
- Les opérations créant plus de 15 logements devront comporter 70% minimum de logements dont la surface de plancher est supérieure à 65 m<sup>2</sup>.

- **Obligation de Mixité sociale**

Pour favoriser la mixité sociale, toutes les opérations de plus de 70 logements devront disposer d'au moins 30% de logements sociaux incluant aussi bien des logements locatifs sociaux que des logements en accession sociale à la propriété.

Afin de faciliter la gestion au quotidien, la partie de logements sociaux devra si possible bénéficier d'une certaine autonomie en termes de fonctionnement.

- **Bonus de constructibilité**

Tout programme de logements comportant des logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible, par un dépassement des règles relatives à la hauteur de la construction, dans les conditions définies à la section 2.5 du présent règlement de zone.

Pour chaque opération bénéficiant d'un bonus de constructibilité, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La part des logements sociaux dans le bonus de constructibilité sera égale au pourcentage de logements sociaux hors bonus.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTION

L'implantation des constructions doit être conçue en complémentarité de l'espace public, en préservant les cœurs d'îlots existants ou à créer.

Les règles relatives à cet article ne sont pas applicables aux bâtiments dont la sous-destination est « Equipement sportif », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et/ou « salle d'art et de spectacles ».

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

#### 2.1.1 - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies.

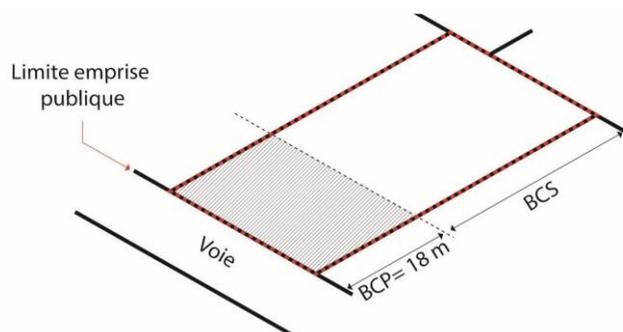
Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans les périmètres et linéaires commerciaux, les deux premiers niveaux au minimum des constructions (R+1) et les trois premiers niveaux au maximum (R+2) doivent être implantés à l'alignement par rapport à la limite d'emprise publique. Les niveaux supérieurs peuvent être implantés soit à l'alignement soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

L'épaisseur de la construction devra favoriser la multi-orientation des logements, la ventilation et l'éclairage naturels des pièces d'eau et des circulations communes.

Pour les voies à modifier ou à créer, l'implantation projetée pourra être imposée dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation.

En cas de construction édifiée à l'angle de deux voies publiques, le pan coupé à l'angle peut être imposé notamment pour des raisons de dégagement visuel concourant à une meilleure sécurité routière ou à une meilleure qualité architecturale ou urbaine.



#### Saillies

Dans le cas de constructions en saillie sur voirie :

- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, oriels, etc. ...) de 150 cm de profondeur, édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées à partir du niveau R+2 sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie ;
- Les saillies édifiées en surplomb des marges de retraits obligatoires sont autorisées.
- Pour les saillies, le règlement de la voirie départementale sera pris en compte sur les voiries départementales.
- **Façades aveugles :**

L'édification de façades aveugles sur la voie est interdite.

Un mur aveugle est un mur en maçonnerie pleine ne comportant pas d'ouverture mais qui peut comporter des jours de souffrance. Les jours de souffrance sont des jours fixes à fer maillé et verre dormant (châssis fixe et verre translucide). Ces jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

### 2.1.2 - Dispositions spécifiques

Une implantation différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée ou admise conformément aux dispositions générales du chapitre 0 du présent règlement de zone et dans les cas suivants :

- Protection d'un élément de patrimoine d'intérêt végétal, paysagé ou bâti identifié aux documents graphiques au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les constructions existantes à la date du 20 mars 2018 : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction et sans les dépasser entre la marge de retrait et l'alignement.
- Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLUi, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm est autorisé sur l'unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Une implantation différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée pour des raisons de fonctionnalité ou de sécurité dans les cas suivants :

- Lorsque le projet jouxte des voies ;
- Lorsque le projet jouxte un cheminement piétonnier / vélos ;
- Lorsque le projet jouxte une voie ferrée.

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

### 2.2.1 - Dispositions générales

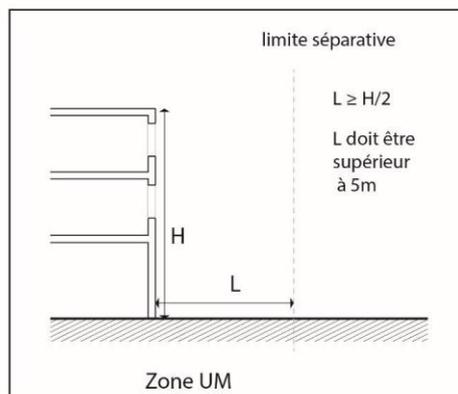
- **Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale et de fond de parcelle, soit en retrait.

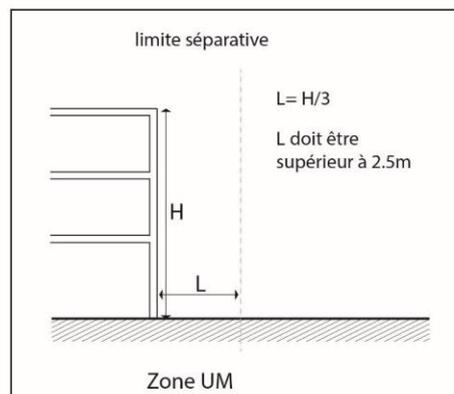
Les retraits sont autorisés dans les conditions suivantes :

- En cas de murs percés de vues (au sens du code civil), une distance d'au moins 5 mètres est exigée entre tout point de la construction et la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En cas de murs aveugles, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la hauteur de la construction ( $L = H/3$ ) sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

. En cas de murs percés de vues



. En cas de murs aveugles



- **Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

Une bande de constructibilité secondaire est déclenchée au-delà de la BCP et jusqu'au fond de la parcelle.

Les constructions peuvent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Ce retrait doit être au minimum de 5 mètres entre tout point de la construction et la limite séparative.

Si les façades ne comportent pas de baies créant des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative ou de fond de parcelle ne peut être inférieure au tiers de la hauteur de la construction ( $L = H/3$ ) sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Si la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### 2.2.2 - Dispositions spécifiques

Une implantation différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée ou admise conformément aux dispositions générales du chapitre 0 du présent règlement de zone et dans les cas suivants :

- Protection d'un élément de patrimoine d'intérêt végétal, paysagé ou bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

- Pour les constructions existantes à la date du 20 mars 2018 : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date du 20 mars 2018, implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou en retrait et sans étendre de plus de 30 % l'emprise au sol de la surface déjà construite dans la marge de retrait. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLUi, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm est autorisé sur l'unité foncière ;
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Une implantation différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée pour des raisons de fonctionnalité ou de sécurité dans les cas suivants :

- Lorsque le projet jouxte des voies ;
- Lorsque le projet jouxte un cheminement piétonnier / vélos ;
- Lorsque le projet jouxte une voie ferrée.

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

### **2.3.1 - Dispositions générales**

Si les façades ne comportent pas de baies créant des vues, la distance entre deux constructions non contigües doit être égale au tiers de la hauteur du bâtiment le plus haut ( $L = H/3$ ) avec un minimum de 5 mètres, même si ces deux constructions sont reliées par une construction en sous-sol.

Si au moins l'une des façades comporte des baies créant des vues, la distance entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres même si ces deux constructions sont reliées par une construction en sous-sol.

Si l'une des constructions est une annexe, cette distance peut être portée à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **2.3.2 - Dispositions spécifiques**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration d'une construction existante à la date du 20 mars 2018, implantée avec une distance moindre et conformément aux dispositions générales du chapitre 0 du présent règlement de zone , ceux-ci sont autorisés dans le prolongement du ou des murs existants de la construction ou sans les dépasser ou dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximum de 0.30 m.

## **2.4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise au sol à la date du 20 mars 2018, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de

raccordements etc.) Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et ou à la qualité des lieux

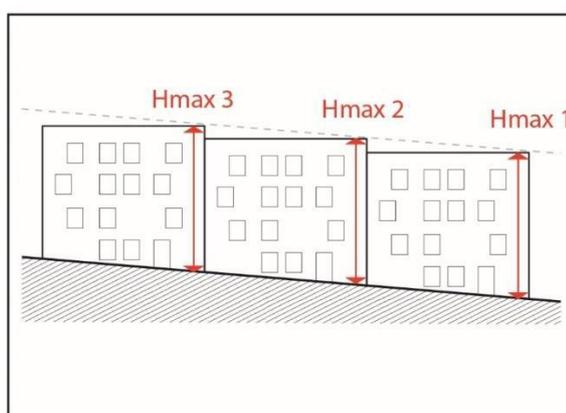
Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas règlementé.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule hors tout. Les édicules techniques concourant au fonctionnement du bâtiment, hors dispositifs de production d'énergie et / ou de gestion des eaux pluviales, sont compris dans la hauteur hors tout.

Le point de référence utilisé pour le calcul de la hauteur du bâtiment est la différence d'altitude entre la hauteur du bâtiment et sa projection sur le terrain naturel en tout point du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.



### 2.5.1 - Hauteur des constructions dans la bande de constructibilité principale (BCP)

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 niveaux (R+5) soit 31 mètres.

- **Hauteurs plafond dérogatoires**

Dans le cas d'indications spécifiques portées au plan de zonage détaillé, les hauteurs maximales sont déterminées par les règles graphiques.

- **Bonus de constructibilité**

Un dépassement des règles relatives à la hauteur des constructions est autorisé dans le cas de l'application des règles relatives :

- À la section 1.3 relative à la mixité sociale ;
- À la section 3.4 relative au bonus de constructibilité environnemental.

La réalisation de l'un ou l'autre des critères énoncés par ces sections permet une majoration de la hauteur de la construction, selon les modalités décrites au paragraphe 2.5.8 des dispositions générales du règlement du PLUI (Partie 1 du règlement, « définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones »).

### 2.5.2 - Hauteur des constructions dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions ayant une toiture-terrasse ne doit pas excéder 4 niveaux (R+3) et 13,5 mètres hors tout, y compris le garde-corps.

La hauteur maximale des constructions ayant une toiture en pente ne doit pas excéder R+3+Combles, soit 14,5 mètres au faitage. La hauteur des combles ne pourra pas excéder 1,80 mètre au point le plus haut.

- **Hauteurs plafond dérogatoires**

Dans le cas d'indications spécifiques portées au plan de zonage détaillé, les hauteurs maximales sont déterminées par les règles graphiques.

- **Bonus de constructibilité**

Un dépassement des règles relatives à la hauteur des constructions est autorisé dans le cas de l'application des règles relatives :

- À la section 1.3 relatif à la mixité sociale ;
- Au chapitre 3 relatif à la nature en ville et aux critères énergétiques et environnementaux pour le dépassement de la constructibilité.

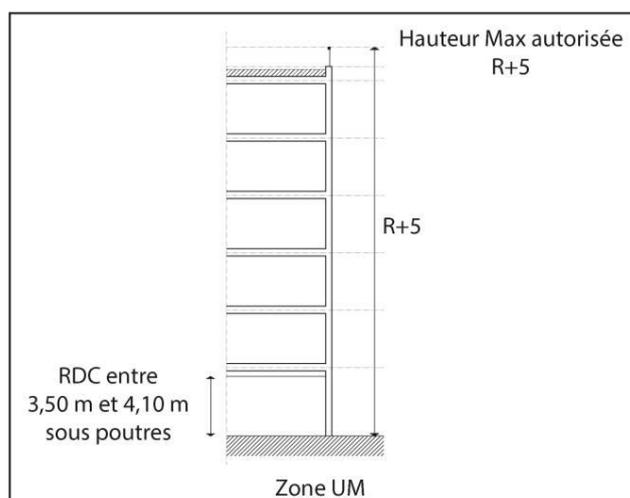
La réalisation des critères énoncés par ces sections permet une majoration de la hauteur de la construction, selon les modalités décrites au paragraphe 2.5.8 des dispositions générales du règlement du PLUI (Partie 1 du règlement, « définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones »).

### 2.5.3 - Hauteur favorisant la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée et l'habitabilité des logements

Afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous poutre comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus, et que la structure des bâtiments n'y fasse pas obstacle (une structure par points peut par exemple faciliter la mutabilité).

Afin d'améliorer l'habitabilité des logements situés à rez-de-chaussée directement sur l'espace public, il sera obligatoire de :

- soit surélever le plancher des logements par rapport au niveau du sol naturel de 60 cm de cote moyenne ;
- soit aménager une hauteur sous plafond de 3 mètres minimum pour les logements concernés.



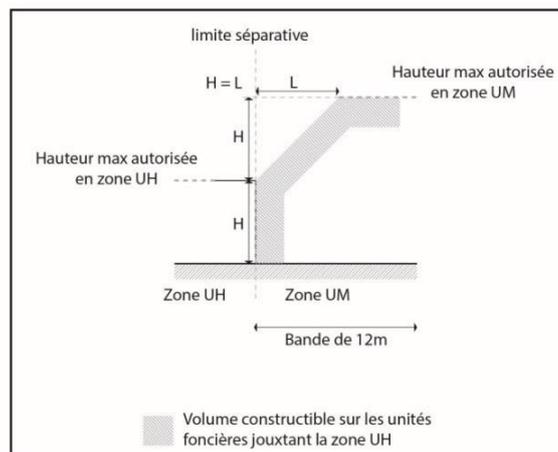
### 2.5.4 - Conditions spécifiques de hauteur des constructions édifiées sur une unité foncière jouxtant la zone UH

- **Conditions spécifiques de hauteur en limites séparatives latérales et de fond de parcelle :**

Dans une bande d'une largeur de 12 mètres, à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la hauteur maximale autorisée pour les constructions édifiées sur une unité foncière jouxtant la zone UH (habitat pavillonnaire), doit être au plus égale :

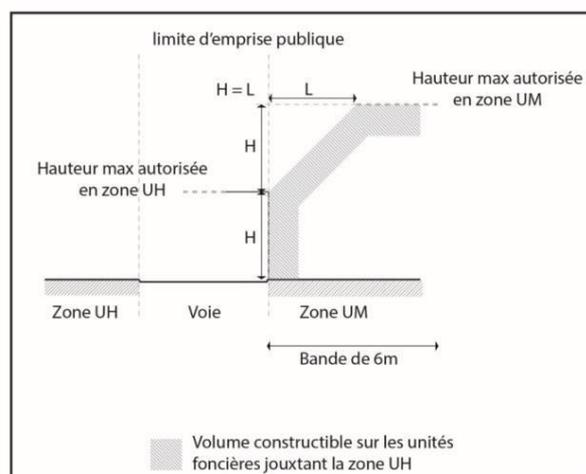
- à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative jouxtant la zone UH ( $H = L$ ) ;
- augmentée de la hauteur maximale admise en limite séparative par le règlement de la zone UH sur la limite séparative la plus proche ;
- Jusqu'à ne pas excéder la hauteur maximale absolue autorisée par le règlement de la présente zone.

Au-delà de cette bande, les conditions spécifiques de hauteur ne sont plus applicables et la hauteur des constructions doit être conforme à la section 2.5 du présent règlement.



- **Conditions spécifiques de hauteur à l'alignement par rapport aux emprises publiques et voies :**

Lorsque l'unité foncière jouxtant la zone UH se trouve séparée de celle-ci par une voie de circulation, la bande dont les dispositions d'application sont décrites ci-dessus, est réduite à 6 mètres, à partir de la limite des emprises publiques et voies.



Au-delà de cette bande, les conditions spécifiques de hauteur ne sont plus applicables et la hauteur des constructions doit être conforme à la section 2.5 du présent règlement.

### 2.5.5 - Dispositions spécifiques

Une hauteur différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée ou admise conformément aux dispositions générales au chapitre 0 du présent règlement de zone et dans les cas suivants :

- Protection d'un élément de patrimoine d'intérêt végétal, paysagé ou bâti identifié aux documents graphiques au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celle fixée à la section 2.5 peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date du 20 mars 2018, est supérieure à celle fixée ; dans ce cas la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

### 2.6 - **Constructions en sous-sol**

Les constructions en sous-sol devront tenir compte de la présence et du niveau de la nappe phréatique souterraine.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

### 3.1 - Coefficient de biotope par surface et taux de pleine terre

La surface minimale de pleine terre que doit comprendre l'unité foncière de tout projet est fixée à **15% minimum**.

Il est également fixé, sur l'unité foncière de tout projet immobilier, un objectif de coefficient de biotope par surface. Ce coefficient intègre dans son calcul la surface de pleine terre. Ce coefficient est fixé à **25% minimum**.

Les règles relatives au coefficient de biotope et au taux de pleine terre ne sont pas applicables aux bâtiments dont la sous-destination est « Equipement sportif », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ou « salle d'art et de spectacles ».

Dans l'ensemble de la zone UP31 :

- 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.

### 3.2 - Espaces de ressourcement

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco-responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du coefficient de biotope en fonction de la nature des sols ou des aménagements réalisés. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de l'unité foncière.

Liste des espaces partagés pouvant être pris en compte :

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...) ;
- les aires de jeux et les installations sportives extérieures ;

- les patios et cours collectifs couverts sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules ;
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, etc...) ;

Les projets de construction supérieurs à 35 logements devront comprendre au moins un espace partagé figurant dans la liste ci-dessus.

Ces espaces devront être d'un entretien aisé et prévu. Leur localisation, leur mode de gestion et leur organisation devra être compatible avec la vie collective de la construction et ne pas être susceptible de par leur configuration d'engendrer des troubles ou nuisances pour l'environnement.

### **3.3 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **3.3.1 - Marges de retrait**

Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de retrait entre la voie ou l'espace public et les constructions doit être constituée a minima de 50% de pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager. Sur cette marge de retrait, au moins un arbre ou arbuste doit être planté par 35 m<sup>2</sup> de surface pour favoriser les ombrages et le rafraîchissement des façades et de l'espace public. Cette marge de retrait peut être utilisée pour la gestion naturelle des eaux pluviales (rétention et infiltration).

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

L'ensemble des règles applicables est indiqué dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, section 3.2.4.2)

#### **3.3.3 - Espaces Végétalisés à Préserver**

Les modalités d'application des espaces végétalisés à préserver figurent au paragraphe 3.5.1 de la partie 1 du règlement du PLUi.

#### **3.3.4 - Nature et aménagement du sol**

Il est rappelé que le sol est le garant de la stabilité du micro-climat urbain et de la bonne gestion des eaux pluviales.

Il est recommandé de limiter le tassement et la déstructuration du sol (perte des qualités physiques et chimiques) lors des travaux (terrassment, fondations, linéaires de transport, passage des engins etc.)

Il est recommandé de favoriser les espaces extérieurs perméables à l'eau de pluie censée percoler vers le sous-sol, de regrouper les tunnels de servitude pour le passage des réseaux souterrain ou aérien (canalisations d'eau, de gaz, réseaux de communication).

Il est recommandé pour les routes, voies piétonnes et allées nouvellement aménagées de privilégier les revêtements poreux ou semi-poreux (dallages et pavages à joints ouverts, dalles végétales) ainsi que les surfaces semi-perméables sablées et stabilisées ou des revêtements semi-perméables (copeaux de bois, graviers)

#### **3.3.5 - Principes paysagers des espaces extérieurs**

Il est recommandé que les abords des constructions fassent l'objet d'un traitement paysager afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Il est recommandé de favoriser le développement sur les espaces plantés d'une végétation pluristratifiée comprenant les trois strates herbacée, arbustive et arborée.

Les espèces végétales implantées seront adaptées au sol, au microclimat et à l'écologie fonctionnelle des lieux. Elles seront en cohérence avec les milieux existants proches, la zone N et notamment le site Natura 2000 du parc Georges Valbon.

Les espèces végétales invasives sont à proscrire.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou bien remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent à maturité, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière qui devra être démontrée.

Les espaces libres de construction, en dehors des aires de stationnement des véhicules, ainsi que les toitures-terrasses de plus de 100 m<sup>2</sup> dont la hauteur est inférieure à 6 mètres par rapport au sol naturel, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les plantations doivent être adaptées à la surface réduite des espaces ou à la proximité des constructions.

Les zones de pleine terre doivent comporter des arbres de haute ou moyenne tige ou en cépée, à raison d'un arbre au minimum par tranche de 100m<sup>2</sup>. Les plantations seront de préférences regroupées afin d'offrir des masses suffisantes à la création de refuges de biodiversité au sein des parcelles, sous forme de bosquets par exemples.

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans le calcul du nombre d'arbres.

### 3.3.6 - Aménagement paysager des aires de stationnement

Les aires de stationnement de plein air doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour au moins 100 m<sup>2</sup> de surface dédiée au stationnement. En cas d'impossibilité, pour le stationnement à l'air libre sur ouvrages en infrastructure par exemple, la plantation de ces arbres doit être reportée dans les autres espaces libres de l'unité foncière.

Les fosses de plantation devront offrir un minimum de 8m<sup>3</sup> disponible par arbre de haute tige. La plantation sans fosse (en espace de pleine terre) ou la mise en réseau des fosses de plantations est vivement encouragée.

L'imperméabilisation des sols dans un rayon de 3 mètres par rapport au tronc est à éviter pour ne pas asphyxier le sol et les racines.

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables tels que revêtements sablés ou gravillons, pierres assemblées avec joints perméables.

### 3.3.7 - Refuge de la biodiversité

Afin de faciliter le développement de la biodiversité, les espaces libres de plus de 15 mètres de large offriront des plantations « en bosquets » offrant une végétalisation de l'ensemble des strates herbacées, arbustives et arborescentes.

Les espaces libres de constructions constituent des espaces privilégiés pour l'implantation de milieux refuges pour la biodiversité : nids d'oiseaux, hôtels à insectes, hibernaculums, ruches, souches, taches de branches et de pierres...

Les aménagements paysagers devront prévoir ce type de dispositifs d'accueil de la biodiversité.

### 3.3.8 - Principes paysagers des haies de clôtures

Les plantations peuvent être réalisées en accompagnement des clôtures implantées soit à l'alignement par rapport aux voies publiques, soit en limites séparatives.

Il est recommandé de choisir les essences et espèces dans la liste suivante :

- Arbres : frêne, érable, charme, chêne, orme (ulmus), pommier d'ornement, prunier-cerise, sorbier, aubépine,
- Arbustes : cornouiller, noisetier, amélanchier, fusain, viorne, rosier

En limite des voies publiques, lorsqu'existe ou est prescrit le retrait des plantations par rapport à l'alignement, les plantations peuvent occuper une bande de 5 mètres de large et les arbres et arbustes (ou couvre-sols) sont plantés en quinconce sur deux rangs. Cette bande plantée participe de la qualité d'adresse et d'entrée du bâtiment.

En limite séparative, les plantations peuvent être constituées de haies. Un retrait de 0,5 mètres de la haie par rapport à la clôture est recommandé afin de faciliter l'entretien et la taille.

Les plantations doivent respecter les distances par rapport aux limites séparatives prescrites par l'article 671 du code civil ci-dessous.

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages (propriétés) pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

### 3.3.9 - Éclairage et trame noire

Dans les noyaux de biodiversité, l'éclairage des arbres et de leur frondaison, des bâtis susceptibles d'accueillir la faune, des vastes prairies et pelouses est à éviter.

Une trame noire devra être recherchée pour limiter l'impact sur la nature sans entraver la sécurité et le confort des activités humaines. La lumière perturbe l'activité de nombre d'espèces nocturnes et le repos d'espèces diurnes à l'échelle large comme très localement.

Dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques et la limitation des effets de coupure et des obstacles diffus, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire : proscrire tout éclairage anti-zénithal et tout éclairage non fonctionnel des façades et des arbres, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde et la hauteur des éclairages, réguler les périodes d'éclairage selon la fonctionnalité des divers espaces de l'aménagement (horloge, temporisation, détection de présence).

## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 4.1 - Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou accepté sous réserve d'observations ou de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement le bâtiment existant. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elles s'adossent tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est recommandée sous réserve d'une bonne composition des façades et d'une insertion dans le paysage urbain.

La lutte contre l'artificialisation des sols vise à la fois à permettre l'infiltration de l'eau et à rétablir les échanges entre l'eau, la végétation, le sol et l'atmosphère. Ceci implique de stopper l'étanchéisation systématique des espaces attenants au bâti (bordures, voiries, espaces verts) mais de les maintenir en pleine terre ou en revêtements drainants avec présence de végétation diversifier et d'a minima deux strates sur les trois du règne végétal (herbacée, arbustive ou arborée).

Les règles de cette section ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

### 4.2 - Aspect des constructions nouvelles

#### 4.2.1 - Aspects et volumétrie des constructions

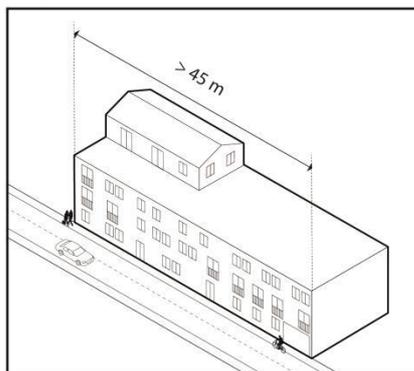
L'innovation et la qualité architecturale guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

L'implantation des constructions doit être conçue en complémentarité de l'espace public, en préservant les cœurs d'îlots existants ou à créer.

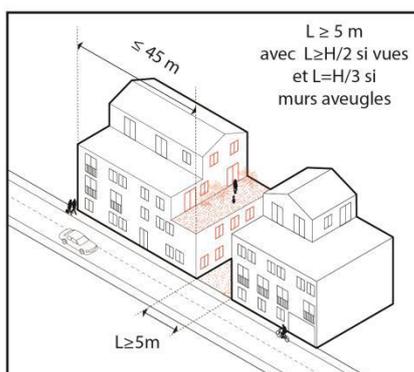
Pour les linéaires de façade supérieurs à 45 mètres, au moins une césure sera créée dans la façade de la construction sur rue, laquelle devra être, si possible, le lieu de distribution du cœur d'îlot. Ses dimensions seront les suivantes :

- hauteur : toute la hauteur du bâtiment sauf en cas d'implantation de commerces, d'activités ou d'équipements sur les niveaux R à R+2 ;
- profondeur : toute la profondeur du bâtiment sur rue ;
- largeur minimale : les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété s'appliquent.

Obligation de rupture du linéaire bâti :



- Césure



Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

Pour les linéaires de façade compris entre 12 mètres et 45 mètres, afin d'éviter une trop grande monotonie de l'aspect des constructions, un traitement du rythme de la façade devra être recherché.

#### 4.2.2 - Façades et pignons

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les pignons doivent être traités avec la même qualité que les façades principales de la construction.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps et un aspect satisfaisant (pierre, béton, bois, métal, brique).

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

L'emploi de matériaux verriers réfléchissants est interdit en l'absence de traitements particuliers afin d'éviter les risques de collision de l'avifaune (oiseaux).

Les cages d'escaliers devront être éclairées naturellement. Les cages d'escalier apparentes en façades devront bénéficier d'un même traitement qualitatif que l'ensemble du bâtiment.

#### 4.2.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les matériaux doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse.

Pour les nouvelles constructions dont les niveaux inférieurs sont implantés à l'alignement par rapport aux emprises publiques ou à la voirie et dont les étages supérieurs sont implantés en retrait par rapport

à ces limites, les toitures terrasses des niveaux inférieurs doivent être végétalisées avec une épaisseur de pleine terre d'au moins 60cm ou aménagées en terrasses accessibles.

L'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.

### **4.3 - Constructions existantes : aménagement et restauration**

#### **4.3.1 - Façades**

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille, en meulière ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, ...)
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Les percements nouvellement créés devront être positionnés de manière architecturalement harmonieuse avec les percements existants. Les volets roulants installés sur les ouvertures existantes devront être intégrés à la construction.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps et un aspect satisfaisant (pierre, béton, bois, métal, briques).

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

L'emploi de matériaux verriers réfléchissants est interdit en l'absence de traitements particuliers afin d'éviter les risques de collision de l'avifaune (oiseaux).

#### **4.3.2 - Ravalement et changement de fenêtres**

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs mettant en valeur le caractère des constructions et limitant leur impact dans l'environnement. La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne un ouvrage en pierre de taille, en meulière ou en brique. Les pignons doivent être traités avec la même qualité que les façades principales de la construction. Les pignons doivent être traités avec la même qualité que les façades principales de la construction.

Les pignons doivent être traités avec la même qualité que les façades principales de la construction.

Pour favoriser la pérennité et la salubrité des constructions, il est recommandé de veiller à la bonne ventilation des constructions notamment lors du remplacement des fenêtres.

### 4.3.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les matériaux doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans les combles (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions et une implantation en cohérence avec la composition de toutes les façades.

### 4.3.4 - Travaux d'isolation par l'extérieur

Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : les éléments d'encadrement et les appuis de fenêtres seront choisis en cohérence avec les caractéristiques architecturales de la construction, le traitement des angles et les matériaux de façades seront choisis et mis en œuvre afin d'assurer la pérennité du traitement. Il est préférable de ne pas prévoir d'enduits sur isolants.

## 4.4 - Critères énergétiques et environnementaux pour le dépassement des règles de constructibilité

Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- d'exemplarité énergétique ;
- et / ou d'exemplarité environnementale.

Ces règles sont définies dans « l'Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme ».

Les dispositions d'application de ce dépassement des règles de constructibilité sont définies à la section 2.5 du présent règlement.

Lors du dépôt de sa demande d'autorisation, le pétitionnaire devra justifier du respect des critères d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale en vigueur au moment du dépôt.

## 4.5 - Traitement et usage des toitures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 4.4).

## 4.6 - Devantures des commerces

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain.

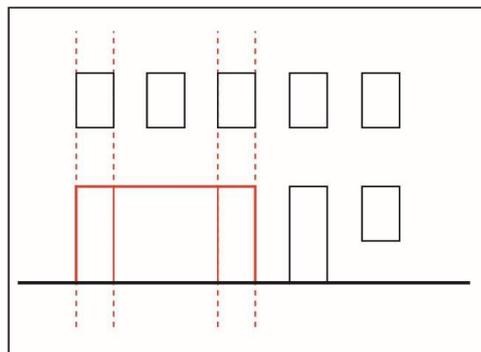
L'occupation commerciale est à limiter sous la ligne horizontale située au-dessus du rez-de-chaussée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suivra la composition verticale des percements situés en étages. Le choix des couleurs doit être décidé en fonction de l'harmonie colorée du voisinage : couleur de ravalement de l'immeuble (pierre... ou enduit) et de la couleur des devantures voisines.

Les assemblages de couleurs criardes ou fluorescentes tout comme les tons délavés sont déconseillés ; Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils doivent s'intégrer à l'architecture du rez-de-chaussée. Les coffres de volets roulants seront positionnés à l'intérieur du volume construits sauf si la hauteur sous plafond est inférieure à 2.70 m.

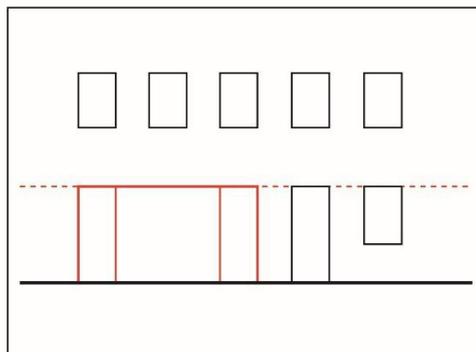
L'agencement de la devanture commerciale doit prendre en compte :

- Les tracés régulateurs verticaux qui définissent l'emplacement de la baie à partir des piédroits, des trumeaux et de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- Les tracés régulateurs horizontaux qui définissent l'alignement de la hauteur de la baie et la composition générale de la vitrine.

. Tracés régulateurs verticaux



. Tracés régulateurs horizontaux



En outre, la conception des devantures commerciales prend en compte la charte intercommunale des devantures commerciales, annexée au PLUi (document n°5-3, chapitre 4).

## 4.7 - Les clôtures

Les règles relatives à cette section ne sont pas applicables aux bâtiments dont la sous-destination est « Equipement sportif », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ou « salle d'art et de spectacles ».

Les clôtures participent pleinement à la perception qualitative du paysage urbain.

### 4.7.1 - Dispositions générales

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures devront de préférence favoriser les transparences entre espaces privés ou entre espaces privés et espaces publics.

Leur hauteur ne doit pas dépasser : 2 mètres par rapport à la plus défavorable de ces deux références :

- trottoir ;
- ou terrain naturel.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect,
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée explicitant les motifs et les intentions devra être établie pour pouvoir déroger à la règle.

Les clôtures doivent être doublées de haies vives. Les haies vives qui font partie de la strate arbustive devront de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques

Les clôtures doivent être constituées de matériaux perméables : haies vives doublées d'une clôture à barreaudage de préférence ou grillagées.

Les haies doivent être composées d'essences locales variées afin de limiter les alignements de végétaux monotones et devront de préférence être composées d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.

Les murs pleins peuvent être réalisés en gabions, ou être végétalisés.

L'usage des gabions ou la mise en place de murs végétalisés rendra possible une intégration des surfaces comptabilisées dans le calcul du coefficient de biotope par surface.

Les portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec les matériaux utilisés pour la clôture.

Les dispositifs mettant en œuvre des matériaux en clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles, lignes électriques, sont interdits.

Les clôtures doivent présenter un aspect fini et n'utiliser que des matériaux capables de leur conférer une certaine pérennité. À cette fin les grillages simple torsion, treillis soudés, canisses en matériaux plastiques, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou de matériaux plastiques sont interdits.

#### 4.7.2 - Conditions supplémentaires pour les clôtures donnant sur une emprise publique ou une voie :

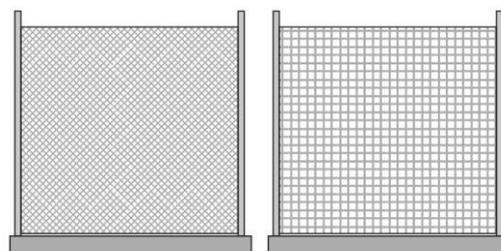
Les clôtures devront comporter une partie basse de type muret plein. La proportion devra alors être 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie en barreaudage ou grillage en mailles acier.

#### 4.7.3 - Conditions supplémentaires pour les clôtures sur limite séparative

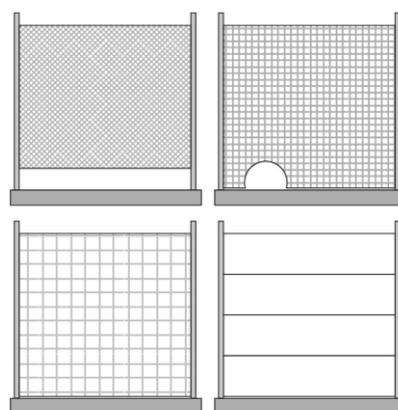
Les murs et murets pleins sont à éviter pour les limites séparatives jouxtant la zone N.

En cas de clôture par des éléments grillagés, ceux-ci présenteront une maille minimale de 15cm par 15cm.

Les parties maçonnées doivent comporter un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de 20cm par 20cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).



**CLOTURES A EVITER :**  
Limitation des déplacements de la petite faune



**CLOTURES A FAVORISER :**  
Possibilité de passage de la petite faune

## 4.8 - Les éléments techniques

### 4.8.1 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

### 4.8.2 - Les dispositifs de production d'énergie alternative

Le raccordement au réseau de chaleur géothermique de La Courneuve doit être envisagé pour tout projet de construction nouvelle, de rénovation ou de réhabilitation.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éoliens, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...) sont autorisés en façade ou en toiture, à condition qu'ils soient intégrés au site et aux bâtiments par tous moyens adaptés de manière à réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

### 4.8.3 - Divers

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture et ne peuvent pas être installés en saillie de la façade ou de la clôture. Leur aspect devra permettre une intégration harmonieuse aux constructions.

Les portes de garage ne peuvent représenter plus de 45 % du linéaire de la façade de l'unité foncière sur voie publique.

Les locaux de stockage des déchets doivent être intégrés dans des dispositifs paysagers et dans l'ordonnancement des clôtures.

### 4.8.4 - Les éléments des climatiseurs

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade ou en toiture et en étant non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en étant habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### 4.8.5 - Les éléments de gestion des eaux pluviales

Les éléments de gestion des eaux pluviales sont autorisés sur les bâtiments, à condition d'être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

### 5.1 - Déplacements

#### 5.1.1 - Accès

Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. Le long de la ligne de tramway T8, il est nécessaire de prendre en compte la présence de la Ligne Aérienne de Contact pour l'accessibilité des secours.

Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- - répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- - permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, la largeur de l'accès unique doit être dimensionnée de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, avec un minimum de 5 mètres.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

La largeur minimale de l'accès, définie au chapitre 0 du présent règlement, n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'extension réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes à la date du 17 décembre 2015.

#### 5.1.2 - Voies

Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :

- - être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- - permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

### 5.2 - Stationnement

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

## **CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU 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, chapitre 6).

### **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, chapitre 6).

### **6.3 - Collecte des déchets**

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