

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



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

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 UP16.....	2
ZONE UP19-1 ET 19-2.....	22

RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1



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

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

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	6
0.1 - Application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.....	6
0.2 - Définitions	6
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	14
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	14
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	14
1.3 - Mixité dans l'habitat.....	15
1.4 - Mixité fonctionnelle	15
1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières	15
1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques.....	15
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS....	16
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises ouvertes à la circulation générale	16
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	16
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	16
2.5 - Hauteur des constructions	16
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	17
3.1 - Principes généraux.....	17
3.2 - Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation	17
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	18
4.1 - Dispositions générales.....	18
4.2 - Couleurs et matériaux	18
4.3 - Façades et murs pignons.....	18
4.4 - Toitures.....	18
4.5 - Clôtures	19
4.6 - Attique	19
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	20
5.1 - Déplacements.....	20
5.2 - Stationnement.....	20
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX	21

6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication	21
6.2 - Gestion des eaux et assainissement	21
6.3 - Collecte des déchets	21

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

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

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

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

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

Cette disposition n'est pas applicable :

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

0.2 - Définitions

- **Accès**

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

- **Acrotère**

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

- **Artisanat**

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

- **Affouillement de sol**

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

- **Alignement**

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

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

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

- **Commerce de détail**

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

- **Combles**

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

- **Construction principale**

Construction indépendante constitutive de SDP.

- **Constructions principales**

Constructions constitutives de SDP pouvant être organisées :

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

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

- **Construction annexe**

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

- **Desserte**

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

- **Domaine public**

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

- **Emprise au sol**

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

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

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

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

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

- **Espaces verts aménagés sur dalle**

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

- **Exhaussement de sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **Façade aveugle**

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

- **Haute tige**

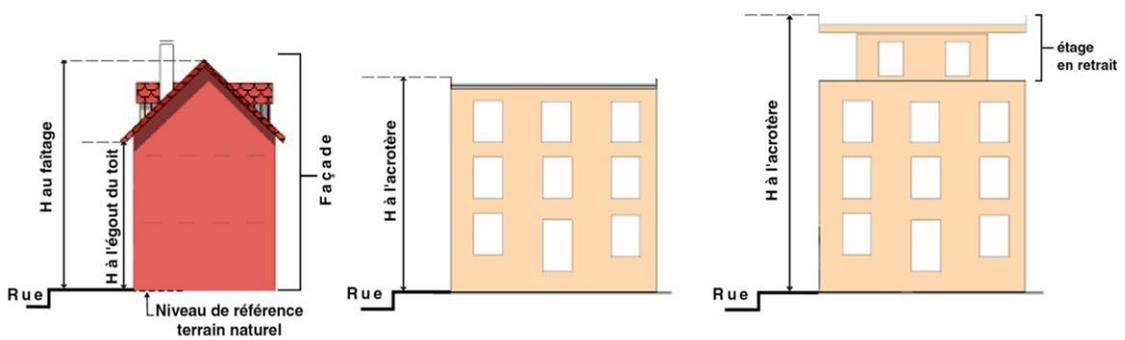
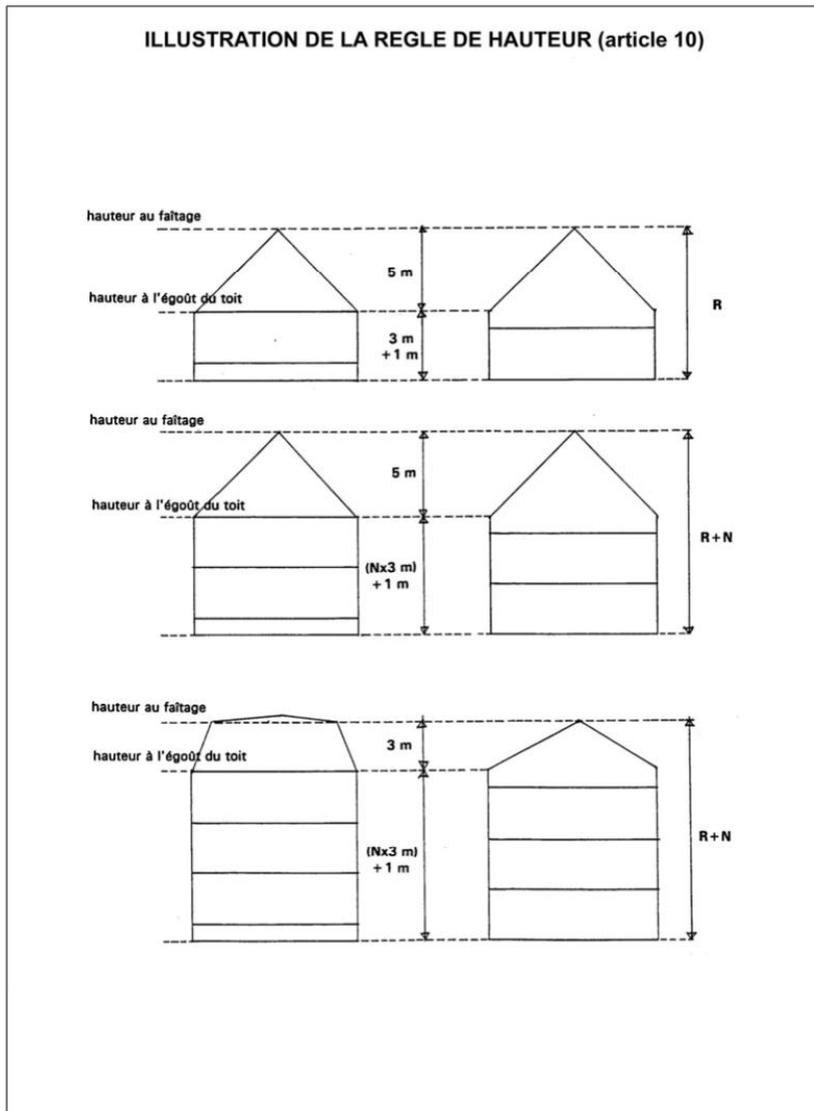
Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte

- **Hauteur d'une construction**

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

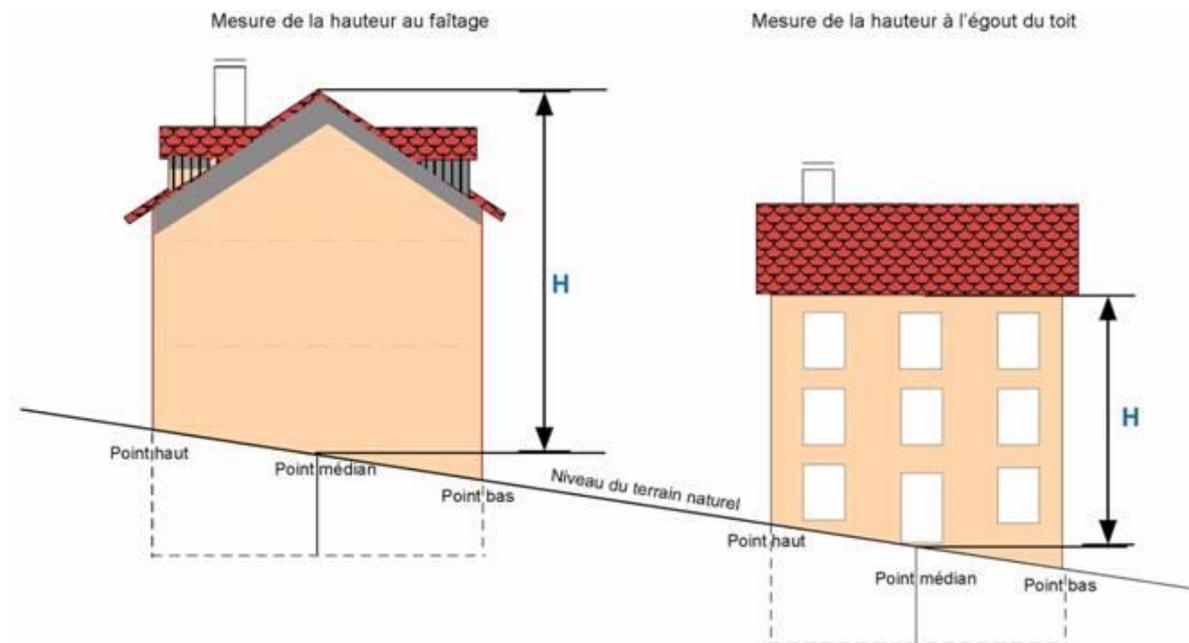
La hauteur peut être :

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



Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

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



- **Industrie**

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

- **Installations classées**

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

- **Largeur de façade de construction**

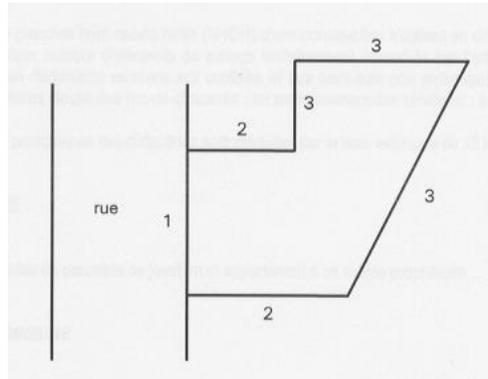
Elle correspond au côté de la construction faisant face au domaine public

- **Largeur de façade de terrain**

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

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

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



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

- **Limite constructible opposée**

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

- **Local technique**

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

- **Lotissement**

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

- **Lucarne**

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

- **Marge d'isolement**

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

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

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

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

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

- **Niveau**

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

- **Ouverture**

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

- **Ouverture transparente**

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

- **Ouverture translucide**

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

- **Parcelle**

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Pleine terre**

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

- **Rythme volumique**

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

- **Saillie**

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

- **Sous-sol**

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

- **Terrain naturel**

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

- **Toiture terrasse**

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

- **Unité foncière**

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

- **Voies publiques**

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

- **Voie privée :**

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

- **Zone non aedificandi**

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

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

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

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

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

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

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 ouvertes à la circulation générale

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

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

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

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

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

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone UP16 :

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

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1 - Dispositions générales

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

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

4.2 - Couleurs et matériaux

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

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

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

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

4.3 - Façades et murs pignons

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

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

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

4.4 - Toitures

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

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

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

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

4.5 - Clôtures

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

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

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

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

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

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

4.6 - Attique

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

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, 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 UP19-1 et 19-2 PIERREFITTE-SUR-SEINE SECTEUR SACCO ET VANZETTI

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

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	26
0.1 - Exclusion des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.....	26
0.2 - Définitions	26
PARTIE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP19-1	33
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	33
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	33
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	33
1.3 - Mixité dans l'habitat.....	33
1.4 - Mixité fonctionnelle	34
1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières	34
1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques.....	34
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS....	35
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
2.2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	36
2.3 - Emprise au sol des constructions.....	36
2.4 - Hauteur des constructions	36
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	37
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	38
4.1 - Dispositions générales.....	38
4.2 - Couleurs et matériaux	38
4.3 - Façades et murs pignons.....	38
4.4 - Toitures.....	38
4.5 - Clôtures	39
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	40
5.1 - Déplacements.....	40
5.2 - Stationnement.....	40
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX	41
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication	41
6.2 - Gestion des eaux et assainissement	41
6.3 - Collecte des déchets	41

PARTIE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP19-2	42
CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	42
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	42
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions	42
1.3 - Mixité dans l'habitat.....	43
1.4 - Mixité fonctionnelle	43
1.5 - Servitudes d'urbanisme particulières	43
1.6 - Protection des populations face aux pollutions atmosphériques	43
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS....	44
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale	44
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	44
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	45
2.5 - Hauteur des constructions	45
CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE	46
3.1 - Principes généraux.....	46
3.2 - Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation	47
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	48
4.1 - Dispositions générales.....	48
4.2 - Couleurs et matériaux	48
4.3 - Façades et murs pignons.....	48
4.4 - Toitures.....	48
4.5 - Clôtures	49
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	50
5.1 - Déplacements.....	50
5.2 - Stationnement.....	50
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, GESTION DE L'EAU ET RESEAUX	51
6.1 - Desserte par les réseaux d'énergie et de communication	51
6.2 - Gestion des eaux et assainissement	51
6.3 - Collecte des déchets	51

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.

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

Elles sont organisées de la façon suivante :

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

CHAPITRE 0 - DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

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

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

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

0.2 - Définitions

- **Accès**

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

- **Acrotère**

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

- **Artisanat**

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

- **Affouillement de sol**

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

- **Alignement**

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

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

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

- **Commerce de détail**

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

- **Combles**

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

- **Construction principale**

Construction indépendante constitutive de SDP.

- **Constructions principales**

Constructions constitutives de SDP pouvant être organisées :

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

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

- **Construction annexe**

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

- **Desserte**

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

- **Domaine public**

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

- **Emprise au sol**

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

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

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

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

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

- **Espaces verts aménagés sur dalle**

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

- **Exhaussement de sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **Façade aveugle**

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

- **Haute tige**

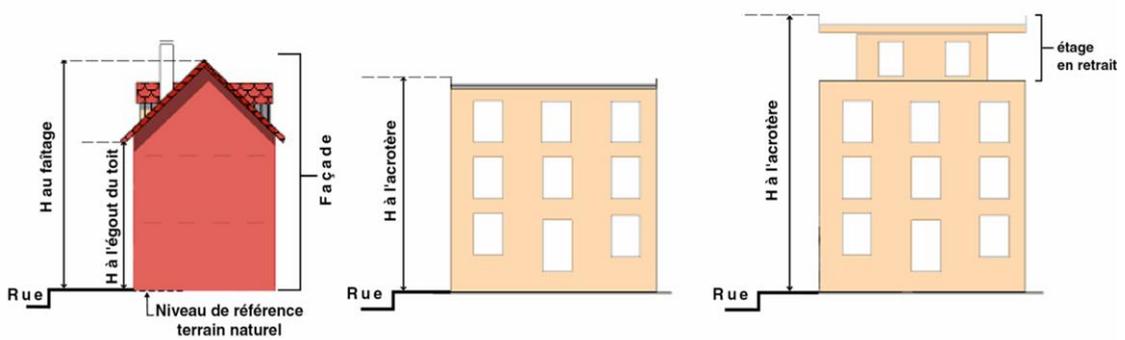
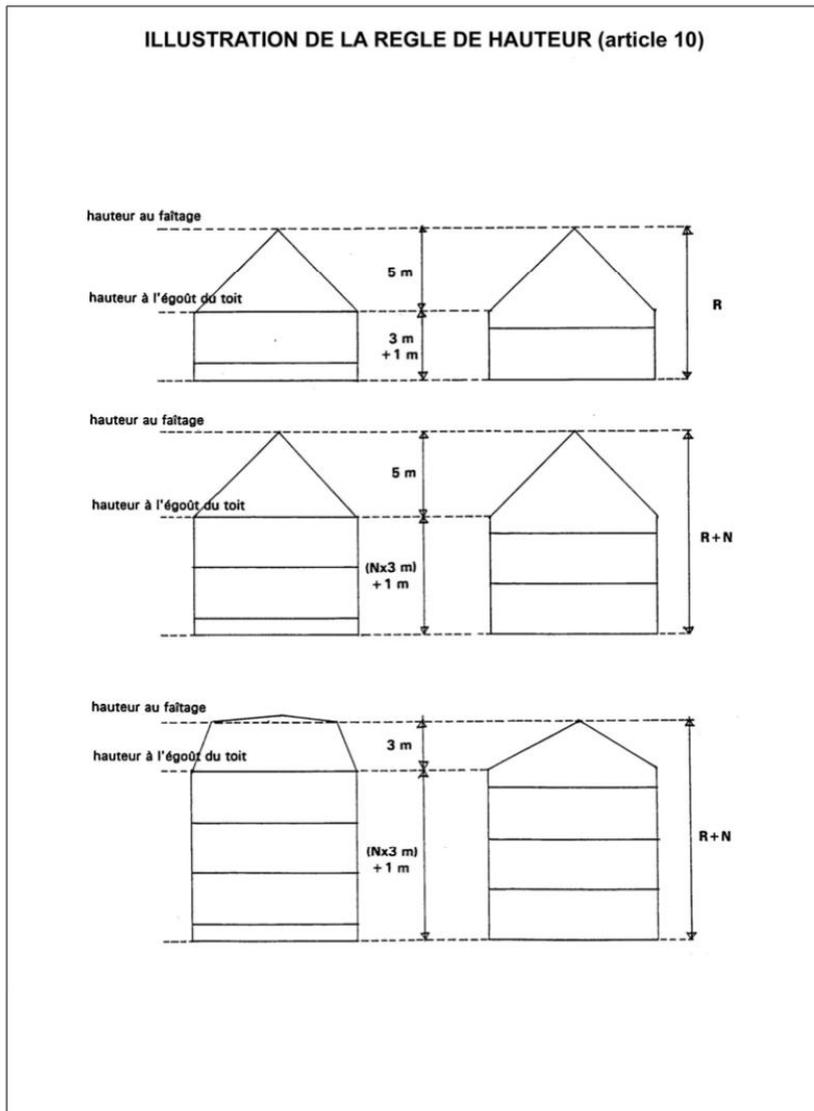
Arbre qui fera plus de 7 mètres à l'âge adulte

- **Hauteur d'une construction**

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

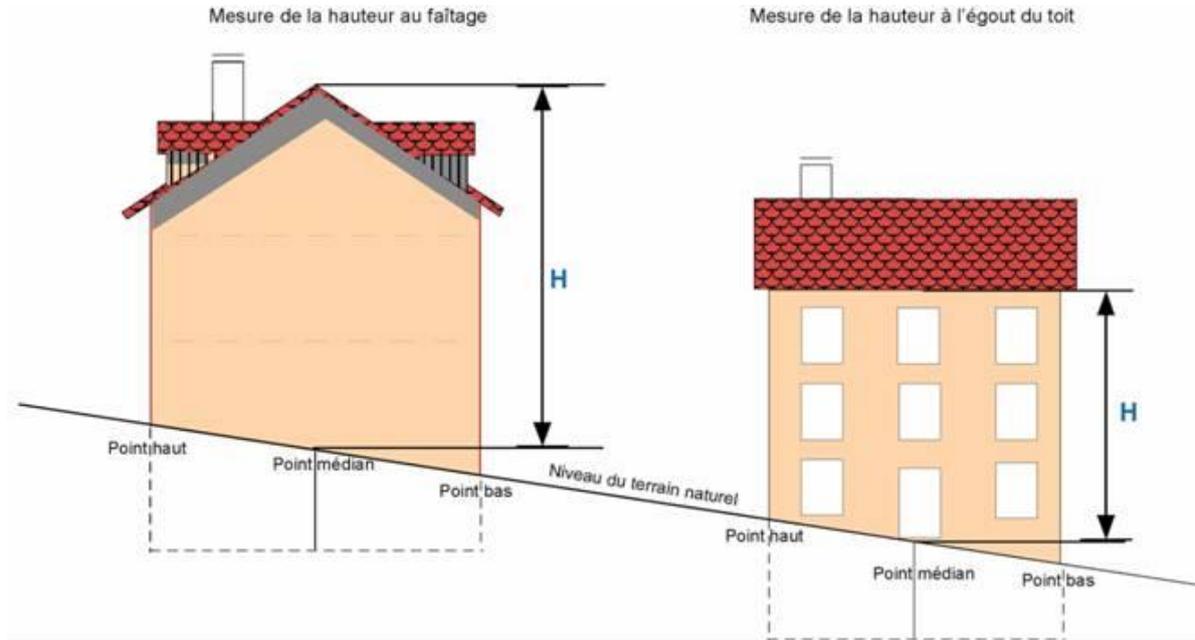
La hauteur peut être :

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



Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

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



- **Industrie**

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

- **Installations classées**

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

- **Largeur de façade de construction**

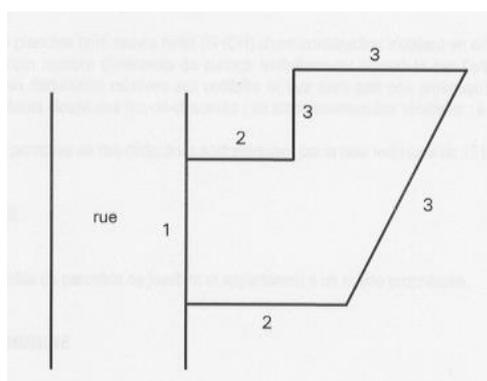
Elle correspond au côté de la construction faisant face au domaine public

- **Largeur de façade de terrain**

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

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

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



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

- **Limite constructible opposée**

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

- **Local technique**

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

- **Lotissement**

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

- **Lucarne**

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

- **Marge d'isolement**

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

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

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

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

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

- **Niveau**

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

- **Ouverture**

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

- **Ouverture transparente**

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

- **Ouverture translucide**

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

- **Parcelle**

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

- **Pleine terre**

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

- **Rythme volumique**

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

- **Saillie**

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

- **Sous-sol**

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

- **Terrain naturel**

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

- **Toiture terrasse**

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

- **Unité foncière**

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

- **Voies publiques**

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

- **Voie privée :**

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

- **Zone non aedificandi**

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

PARTIE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP19-1**CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS****1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalables au titre de la législation sur les installations classées ;

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

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

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

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

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

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

Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne à condition que les nuisances causées au voisinage, à la circulation et au stationnement ne soient pas aggravées et que la construction soit équipée des dispositifs permettant de la rendre compatible avec le milieu environnant, et permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ;

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

1.3 - 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

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

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

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

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

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

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

Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques :

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

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

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 - Emprise au sol des constructions

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

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

2.4 - Hauteur des constructions

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

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

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

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 Principes généraux

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

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone UP19-1 :

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

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1 - Dispositions générales

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

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

4.2 - Couleurs et matériaux

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

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

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

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

4.3 - Façades et murs pignons

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

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

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

4.4 - Toitures

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

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

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

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

4.5 - Clôtures

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, 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).

PARTIE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP19-2**CHAPITRE 1 - L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS****1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites**

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

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

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

1.3 - 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

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

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

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

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

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

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.5 - Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

3.1 - Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone UP19-2 :

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

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1 - Dispositions générales

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

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

4.2 - Couleurs et matériaux

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

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

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

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

4.3 - Façades et murs pignons

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

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

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

4.4 - Toitures

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

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

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

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

4.5 - Clôtures

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS, 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).