



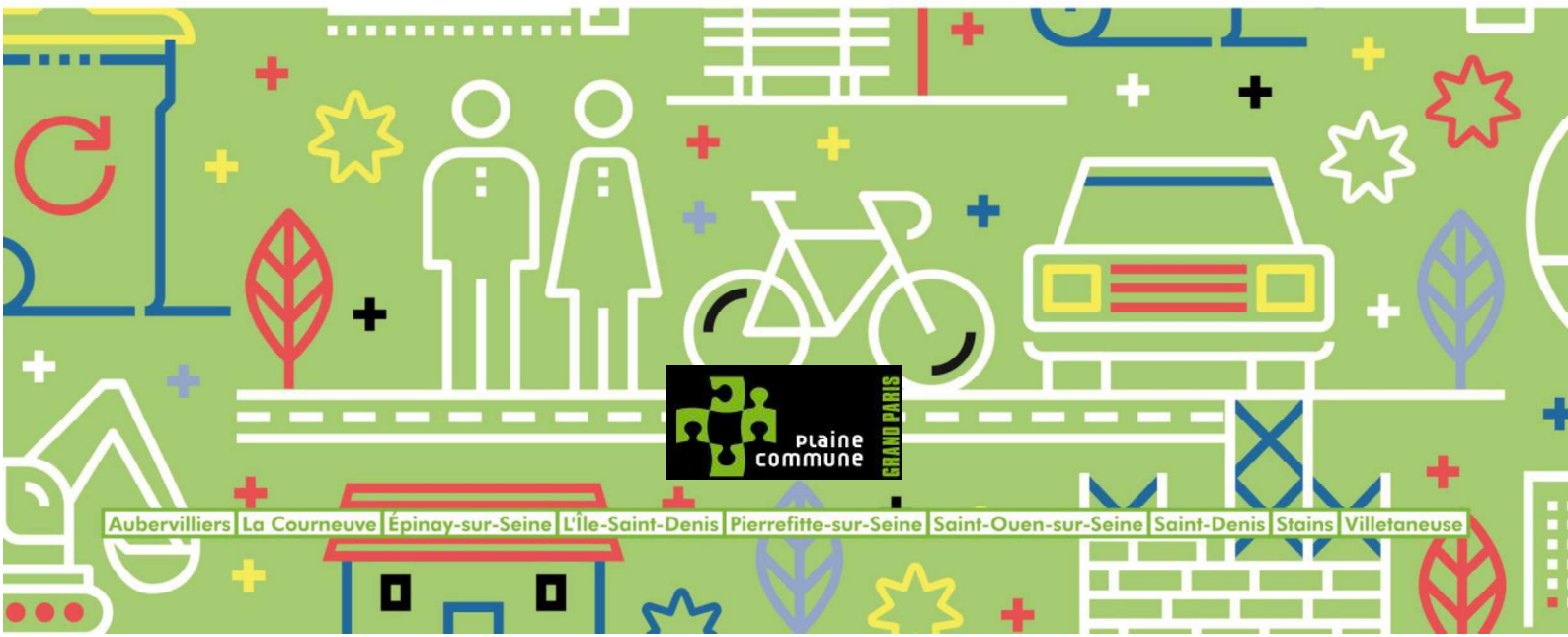
REGLEMENT ECRIT

> ZONE UVP

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mise à Jour N°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 décembre 2020



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	151
1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites	151
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	151
1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone UVP	151
1.2.2 - Dans les secteurs UVPu et UVPc	151
1.2.3 - Dans le secteur UVPu	151
1.2.4 - Dans le secteur UVPs	152
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	152
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	152
2.1.1 - Règle générale	152
2.1.2 - Règles graphiques	152
2.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives	152
2.2.1 - Règle générale	152
2.2.2 - Règles alternatives.....	152
2.2.3 - Dispositions particulières.....	153
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	153
2.4 - Emprise au sol des constructions.....	153
2.5 - Hauteur des constructions.....	154
2.5.1 - Règle générale	154
2.5.2 - Bonus de constructibilité	154
2.5.3 - Règles alternatives	154
2.5.4 - Règles graphiques	154
2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH	154
CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE	155
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	155
3.2 - Les aspects quantitatifs	155
3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre	155
3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre.....	155
3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation).....	155
3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses	155
3.4 - Règles alternatives.....	155
3.5 - Règles graphiques	156

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	156
4.1 - Principes généraux	156
4.2 - Qualité et aspect des constructions	156
4.3 - Traitement des clôtures.....	157
4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux	157
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	158
5.1 - Déplacements	158
5.2 - Stationnement	158
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	158
6.1 - Desserte par les réseaux.....	158
6.2 - Assainissement.....	158
6.3 - Collecte des déchets.....	158

RAPPELS

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. Cette zone comprend en outre des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges.

L’objectif poursuivi est de renforcer la présence d’espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions.

Il s’agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces.

Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés :

- **Le secteur UVPu** dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés ;
- **Le secteur UVPc** dédié aux installations culturelles et activités de loisirs ;
- **Le secteur UVPs** dédié aux équipements sportifs.

Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l’article L 151-23 du code de l’urbanisme.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

Sont interdits les constructions*, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux listés à la section 1.2 ci-dessous.

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

Dès lors qu'ils ne portent atteinte ni au caractère paysager ni aux qualités écologiques des sites, et qu'ils sont compatibles avec le caractère et les fonctions de la zone, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone UVP

- Les travaux, installations, constructions* et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;
- Les constructions* à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions* à destination de commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher* n'excède pas 80 m² ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

1.2.2 - Dans les secteurs UVPu et UVPc

- Les constructions* à destination de logement, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du site et que leur surface de plancher* n'excède pas 65 m² ;
- Les constructions* à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du site ;
- Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle.

1.2.3 - Dans le secteur UVPu

- Les constructions* à destination d'industrie.

1.2.4 - Dans le secteur UVPs

- Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
- Les constructions* à destination d'équipements sportifs.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions* voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager, écologique et architectural de la zone*.

En outre, dans les secteurs **UVPu et UVPC**, l'implantation des constructions* respecte la continuité des cheminements publics des berges du canal.

2.1.2 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager et architectural de la zone.

En cas de retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 6 mètres ;
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 3 mètres.

2.2.2 - Règles alternatives

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

2.2.3 - Dispositions particulières

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

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte l'insertion urbaine au regard des constructions édifiées sur le même terrain et à leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager et architectural de la zone.

2.4 - Emprise au sol des constructions

- **Dans la zone UVP générale et le secteur UVPu**

L'emprise au sol des constructions* par rapport à la superficie totale du terrain* n'excède pas les pourcentages fixés dans le tableau ci-dessous :

Surface du terrain*	Coefficient maximal d'emprise au sol
Inférieure ou égale à 500 m ²	10 %
Supérieure à 500 m ² et inférieure ou égale à 1000 m ²	5%
Supérieure à 1000 m ²	2%

- **Dans les secteurs UVPs et UVPc**

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 15% de la surface totale du terrain*.

- **Sous-sols**

Les constructions intégrant un sous-sol sont interdites, sauf dans le secteur **UVPs** notamment pour l'aménagement de piscines publiques.

- **Dispositions particulières**

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par une hauteur totale maximale.

- **Dans la zone UVP générale**

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

- **Dans le secteur UVPu**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 15 mètres.

- **Dans le secteur UVPc**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 12 mètres.

- **Dans le secteur UVPs**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 20 mètres.

2.5.2 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

2.5.3 - Règles alternatives

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

2.5.4 - Règles graphiques

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

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

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

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

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

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

En outre :

- Tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère et écologique du secteur ou de créer une composition paysagère et écologique pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.
- Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction* sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.
- Pour les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la hauteur est susceptible d'excéder 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au pied du rempart du Fort.

3.2 - Les aspects quantitatifs

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

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager en conservant au maximum les plantations et la pleine terre* afin d'améliorer le ruissellement des eaux pluviales.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

12 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de grand développement.

3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.3)

3.4 - Règles alternatives

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

3.5 - Règles graphiques

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

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

La zone* UVP regroupe les espaces situés dans un environnement urbain ou naturel, à dominante minérale ou végétale selon leur implantation.

L'objectif est de préserver les caractéristiques propres à chacun d'entre eux, en particulier leurs caractéristiques végétales.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions* ou aménagements de constructions existantes*, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

4.2 - Qualité et aspect des constructions

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

En outre, le choix d'implantation de la construction* sur le terrain* est guidé par la recherche d'une insertion discrète dans son environnement en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain* ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édifices et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade*, prévues au paragraphe 4.2.2 de la Partie 1 du règlement, ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces édifices et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration dans la construction.

4.3 - Traitement des clôtures

La hauteur des clôtures* n'excède pas 2 mètres. La hauteur du mur bahut* n'excède pas 20% de la hauteur totale de la clôture*.

Toute nouvelle clôture* doit permettre de renforcer la qualité paysagère et écologique du site. Les clôtures* situées en limites des zones UVP et N concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. A ce titre, la porosité des clôtures est recherchée.

Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.

Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre.

Les dispositifs de clôture* présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public.

Les clôtures* des parcs font l'objet d'un traitement de grande qualité permettant le maintien de transparences visuelles contribuant à la valorisation des qualités paysagères du site.

4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

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

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Déplacements

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

5.2 - Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour les constructions* destinées au bureau, le nombre maximum de place de stationnement prévu dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (Partie 1 du règlement, paragraphe 5.2.2.3) est applicable.

La réalisation d'aires de stationnement en surface fait l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf impossibilité technique.

Les autres dispositions de la section 5.2 des dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement) sont applicables.

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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