



4-1-2-1

REGLEMENT ECRIT

> PARTIE 2 : REGLEMENTS DES ZONES UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A

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)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Dossier de Modification simplifiée N°1





Aubervilliers | La Courneuve | Epinay-sur-Seine | Lille-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse



UH



 plaine
commune
GRAND PARIS

Aubervilliers | La Courneuve | Epinay-sur-Seine | Lille-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse



REGLEMENT ECRIT

> ZONE N

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)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

[Dossier de modification simplifiée n°1](#)



RAPPEL

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX

La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.

Elle inclut les espaces particulièrement sensibles que sont les sites Natura 2000. Elle comprend également les grands parcs, les berges de la Seine non aménagées, les jardins partagés, familiaux ou ouvriers, les cimetières ou encore les coulées vertes liées aux infrastructures.

L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces de toute utilisation, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec leur préservation et leur amélioration.

Dans cette zone, cinq secteurs sont identifiés :

- **Le secteur N2000** dédié aux sites classés NATURA 2000 ;
- **Le secteur Nj** dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers ;
- **Le secteur Nc** dédié aux cimetières ;
- **Le secteur Ns1 (STECAL)** dédié au centre équestre de la commune de la Courneuve ;
- **Le secteur Ns2 (STECAL)** dédié au secteur de renaturation de la commune de L'Île-Saint-Denis.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

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

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

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

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

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N

- Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

1.2.2 - Dans l'ensemble de la zone N sauf le secteur N2000 (NATURA 2000)

- L'extension* des constructions existantes*, à la date d'approbation du PLUi, à destination d'équipements collectifs ;
- Les constructions* et les installations nécessaires à des équipements collectifs directement liées et nécessaires au gardiennage, au fonctionnement, à la mise en valeur des sites ;
- L'extension* des constructions* à destination d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUi, dès lors que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 65 m² et 20% de la surface de plancher* de la construction existante*.

1.2.3 - Dans le secteur Nc (cimetières)

- Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public, dès lors que leur nature est liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion.

1.2.4 - Dans le secteur Nj (jardins ouvriers, partagés ou familiaux)

- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à la gestion et à l'animation des jardins partagés*, familiaux et ouvriers*.

1.2.5 - Dans le secteur N2000 (NATURA 2000)

- Les constructions* et installations à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et d'équipements sportifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000 ;
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000 ;
- Les extensions* ou rénovations de constructions* à destination d'habitation à condition qu'elles constituent uniquement l'accessoire d'un ouvrage autorisé de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions* et équipements autorisés, dans la limite de 65 m² de surface de plancher* par terrain*.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000, dans la limite de 65 m² de surface de plancher*.

1.2.6 - Dans les secteurs Ns1 et Ns2 (STECAL)

- Dans le secteur **Ns1** (centre équestre, La Courneuve), les constructions* et installations destinées aux activités sportives équestres ;
- Dans le secteur **Ns2** (secteur de renaturation à L'Île-Saint-Denis) :
 - Les constructions* à destination d'équipements collectifs ;
 - Les constructions* à destination d'exploitation agricole.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 - Règle générale

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

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

Toutefois, **dans le secteur N2000**, les constructions* sont implantées en recul*.

2.1.2 - Règles graphiques

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

Le choix d'implantation des constructions* s'effectue en prenant en compte :

- La topographie du terrain* et du paysage environnant, en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage ;
- L'implantation des constructions* voisines en limite séparative*, afin que la conception de la construction* projetée réduise l'impact visuel des murs pignons*.

En cas d'implantation en retrait* :

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

Toutefois :

- Dans le secteur **Nj**, l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée.
- Pour les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les constructions* sont implantées en retrait* du pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

Le choix d'implantation des constructions* prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré et écologique, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions* dans le paysage.

2.4 - Emprise au sol des constructions

o Dans la zone N générale

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total.

o Dans le secteur N2000

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 0,1% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total.

o Dans le secteur Nj

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et chaque construction ne peut excéder 5 m² de surface de plancher* au total.

o Dans le secteur Nc

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 20% de la superficie totale du terrain*.

o Dans les secteurs NS1 et NS2

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 10% de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.

o Dans les secteurs NS2

L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 10 % de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.

o Sous-sols

Les constructions* intégrant un sous-sol sont interdites.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

- **Dans la zone N générale et dans les secteurs N2000 et Nc**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 7,5 mètres.

- **Dans le secteur Nj**

La hauteur totale* (Ht) des constructions* est au plus égale à 3,50 mètres. Les constructions* à destination d'exploitation agricole peuvent avoir une hauteur* différente de celle fixée ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur totale* (Ht) de la construction* est limitée à 7,50 mètres.

- **Dans les secteurs Ns1 et Ns2**

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

Dans le cas de l'extension* d'une construction existante* d'une hauteur supérieure à 12 mètres, la hauteur totale* (Ht) de l'extension* est au plus égale à celle de la construction existante*.

2.5.2 - 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 places de stationnement réalisées hors du volume de la construction* sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.

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

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

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau, en conservant au maximum les plantations et la pleine terre.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

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

3.2.3 - 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 n'est pas applicable.

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 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* N regroupe des espaces situés dans un environnement naturel à dominante végétale.

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

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

4.2 - Qualité et aspect des constructions

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

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

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

4.3 - 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 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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 6 - 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).



Aubervilliers | La Courneuve | Epinay-sur-Seine | Lille-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse