

## ZONE UP

*Cette zone regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine.*

*La zone UP concerne des espaces qui font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.*

*La zone UP comprend deux secteurs :*

- le **secteur UPa**, qui concerne les sites de Confluence et Achtarack
- le **secteur UPb**, qui concerne les sites de Louis Blanc/Déportation, Port à l'Anglais et Langevin.

**Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".**

**Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.**

### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

#### **1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites**

**Dans la zone sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

- 1. les constructions à destination d'industrie ;**
- 2. les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
- 3. les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
- 4. l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;

5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre.

## **1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions**

1. **les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités** à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le site considéré (cf. document 3 du dossier PLU) ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,...

## CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

### **2.1.L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**Les constructions peuvent être implantées soit à l'*alignement\**, soit avec un *recul\** minimal d'un mètre.**

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.2.L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **2.2.1. Règle générale**

**Les constructions peuvent être implantées soit en *limite séparatives\**, soit en *retrait\** de ces dernières.**

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

#### **2.2.2. Calcul des retraits**

- le *retrait\** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq Hf/2$ ), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction dont la *hauteur de façade\** est supérieure à 30 mètres, le *retrait\** doit être au moins égal à 15 mètres ( $R \geq 15$  m).

**Pour les bâtiments annexes et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *retrait\** n'est pas réglementé.**

#### **2.2.3. Règles alternatives**

**Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :**

- lorsqu'il s'agit de travaux d'*extension\** ou d'amélioration d'une *construction existante\** ayant une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.2.2. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante\**, dans le respect du *retrait\** existant et sans qu'aucune *baie\** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait\** visées ci-dessus. En outre, les parties de construction implantées en *limite séparative\** ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres ;
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.

## **2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

### **2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain\** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même *terrain\** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe\** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Dans le secteur UPa :**

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain\** doit respecter une *distance entre deux constructions\** au moins égale à 6 mètres.

#### **Dans le secteur UPb :**

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain\** doit respecter une *distance entre deux constructions\** au moins égale :

- à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction la plus élevée mesurée ( $D \geq Hf/2$ ), avec un minimum de 6 mètres.

**En outre, dans les deux secteurs**, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.3.2. Règle alternative**

Une *distance (D) entre deux constructions\** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension\**, ou d'amélioration d'une *construction existante\**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante\** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

## **2.4. L'emprise au sol des constructions**

### **2.4.1. Règle générale dans la zone**

#### **Dans le secteur UPa :**

Le *coefficient d'emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementé.

#### **Dans le secteur UPb :**

Le *coefficient d'emprise au sol\** des constructions est limité à 0,70 du terrain.

**En outre, dans les deux secteurs**, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.4.2. Règles alternatives**

Pour une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol\** peut être porté à 0,70 de la superficie totale du *terrain\**.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé.

## **2.5. La hauteur des constructions**

Les hauteurs maximales des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

## **CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

### **Rappel :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans **la partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

### **3.1. Principes généraux**

**Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.**

La conception des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doit :

- être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU) ;
- être adaptée au contexte urbain dans lequel les constructions s'insèrent afin de garantir d'une part des transitions harmonieuses avec la morphologie des tissus qui environnent le secteur considéré et d'autre part une cohérence urbaine à l'intérieur du secteur ;
- promouvoir une qualité architecturale tant par les matériaux utilisés que par un travail de composition des façades et de leur rapport avec le couronnement des constructions ;
- rechercher un ordonnancement qui privilégie tout à la fois un rapport fort avec les espaces publics et un équilibre entre bâti et végétal ;
- veiller à intégrer dans les choix d'implantation des constructions la prise en compte du bioclimatisme.

### **3.2. Aspect et volumétrie des constructions**

#### **Volumétrie**

La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti cohérent, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques de l'espace public le long duquel s'insère le projet.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

### **Façade**

Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,50 mètre.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade

### **Toiture**

Les toitures et couvertures des constructions participent à l'intégration des constructions au site. A ce titre, elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire qui peuvent y être implantés.

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette l'implantation discrète des éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, lignes de vie et autres garde-corps, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

### **Matériaux**

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

## **3.3. Clôtures**

Dès lors que des clôtures sont édifiées, les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être de qualité et en harmonie avec le secteur et son organisation urbaine.

Une perméabilité visuelle à l'intérieur du secteur et depuis les voies le cernant doit être prévue.

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **3.4. Dispositions diverses**

### **Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait\* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait\* de 3 mètres des façades.

### Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes\**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

## CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

### Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, **au chapitre 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. 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.

### 4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

**Le traitement des *espaces libres\** doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU et être compatible avec les d'orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU).**

L'aménagement des *espaces libres\** ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti et doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité.

A ce titre, l'aménagement des *espaces libres\** doit être conçu pour contribuer à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique
- l'enrichissement de la biodiversité en ville
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement

Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des *espaces libres\**, outre les dispositions prévues au paragraphe 4.2 ci-après, doit être approprié à leur fonction, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des *espaces verts\** et plantés doivent assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique.

### 4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

**Dans le secteur UPb :**

**La surface dédiée aux espaces verts\* doit être réalisée selon les modalités suivantes :**

Une surface correspondant à 50% des *espaces libres\** doit être aménagée en *espace vert\** de *pleine terre\**.

Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 50 % des *espaces libres\** en *espaces verts\** en *pleine terre\**, 70 % des *espaces libres\** doivent être aménagés en *espaces verts\** sur dalle sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

#### **Dans les secteurs UPa et UPb**

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface d'*espaces verts\**.

## **CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT**

---

### **Rappel :**

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### **5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité**

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

### **5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos**

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

## **CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.