PARIS TERRES D'ENVOL
Aulnay-sous-Bois / Drancy / Dugny / Le Blanc-Mesnil
Le Bourget / Sevran / Tremblay-en-France / Villepinte

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. Règlement

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Sommaire

A. Dispositions communes p.3

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois p.8

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy p.18

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny p.24

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil p.31

F. Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget p.44

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevran p.47

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France p.52

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte p.58

A. Dispositions communes

1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du *terrain*.

Par leur implantation, leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs y compris les éléments de second œuvre et les clôtures, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de préservation des ressources énergétiques et naturelles tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ; Dans le cadre de travaux portant sur un immeuble existant, les matériaux et leur mise en œuvre doivent tenir compte des différents modes constructifs propres à chaque type d'immeuble qui varient suivant leur époque de construction et induisent un comportement hygrothermique spécifique. L'emploi de matériaux bio-sourcés et géo-sourcés est à privilégier dans le cadre de la rénovation thermique d'un immeuble afin de répondre à l'enjeu de limitation de l'impact environnemental de ce type de travaux et de garantir leur durabilité. Tout projet de travaux d'amélioration des performances thermiques d'un bâtiment doit rechercher la sobriété énergétique, technologique et matérielle particulièrement si le bâtiment présente un caractère traditionnel afin d'éviter la mise sous perfusion technologique de l'ensemble du parc immobilier existant qui induirait des effets négatifs sur le plan environnemental, architectural et paysager.
- Favoriser les revêtements de façades et toitures à faible inertie et albédo ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il est demandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Disposition pour l'intégration des antennes relais : Les antennes-relais (téléphonie mobile) doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Les antennes relais devront être prioritairement multi-opérateurs.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau public du Grand Paris;

Les constructions devront prendre en compte les OAP thématiques et sectorielles.

A. Dispositions communes

2. Les façades

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

L'isolation par l'extérieur des constructions peut faire l'objet de prescriptions particulières ou être refusée en raison du risque engendré sur la conservation de l'immeuble ou pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine et de gestion du domaine public.

Les climatisations et pompes à chaleur doivent être invisibles depuis l'espace public, à l'exception des projets d'ensemble qui intègrent ces éléments à la composition générale de la façade. Sur les façades non visibles depuis l'espace public, ces éléments doivent toutefois être dissimulés et intégrés à la composition générale de la façade.

De plus, au sein de la zone U1, pour toute opération de plus de 3 logements ou plus :

Les façades devront observer **un rythme** en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :

- En s'implantant en cohérence avec l'environnement urbain.
- En présentant une diversité de parements et de menuiseries dans un souci de cohérence et de dialogue avec les constructions environnantes. L'effet de « patchwork » pouvant être généré par la multiplication ou le fort contraste des matériaux et des teintes des façades ou des menuiseries extérieures entre les différents logements ou les volumes bâtis d'une même opération doit être évité.

Au moins la moitié des logements (arrondi au supérieur) doit disposer d'une **entrée privative depuis l'extérieur**

A. Dispositions communes

3. Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les saillies en façades commerciales (enseignes drapeaux…) doivent respecter les dispositions des règlements de voirie communal et départemental ainsi que des règlements locaux de publicité intercommunal ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- les éléments techniques doivent être traités de manière architecturale (masqués par des caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti). Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ;

Les matériaux et les couleurs

Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.

- La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou formant des contrastes chromatiques forts et disharmonieux ou trop sombres sur une large surface est proscrite. L'installation de simples panneaux plats en applique sur la façade, sans travail de composition, est proscrite.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,) sont à interdire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière.

Le système de protection et fermeture

- Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'utilisation d'une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégiée.
- De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur.
- Les coffres de rideaux métalliques de fermeture des vitrines devront être installés à l'intérieur du commerce, derrière le linteau de la baie, sauf impossibilité technique ou de configuration de la cellule commerciale avérée. Les rideaux ajourés sont à privilégier.

A. Dispositions communes

3. Les façades commerciales

Les coffrets

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms, …) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.

- Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles…) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie.

- les éléments techniques doivent être traités de manière architecturale (masqués par des caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti). Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Pour rappel, en application de l'article L. 752-1 du Code du commerce, les propriétaires doivent démanteler les implantations et remettre en état leur devanture en fin d'exploitation afin de veiller à ce que leur aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4. Les clôtures

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant a minima **une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 13x13cm**, **par tranche entamée de 15 mètres de linéaire** de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

Les dispositions du présent règlement concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires aux ouvrages techniques des équipements.

5. Les toitures

Les éléments techniques notamment les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être non visibles depuis l'espace public, avec un retrait par rapport à la façade au moins égal à la hauteur de l'installation technique. Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être en retrait horizontal d'au moins **3 mètres** par rapport à l'acrotère. Leur couleur doit s'intégrer avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Ces régies ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ou en toiture, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

En toutes zones sauf zone A et UP :

1.1.1. - Les constructions doivent être compatibles avec les constructions avoisinantes notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux, leurs couleurs et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

1.1.2 – A l'exception des zones U6, N et UP :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction à l'exception des constructions comportant au plus 2 logements. Dans ce cas, les rampes doivent être implantées entre la façade sur rue et l'alignement.

1.1.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti lorsque celle-ci est caractérisée. Cette cohérence doit s'apprécier au regard des caractéristiques architecturales des constructions : implantation sur la parcelle, gabarit et volume, écriture architecturale, matériaux et teintes y compris les éléments de second- œuvre et la clôture. L'écriture contemporaine et contextualisée des projets est à rechercher.

1.1.4 - Toutes les façades (latérales, postérieures et intérieures) doivent être conçues avec la même qualité que la façade « principale ». Une attention particulière doit être portée aux pignons visibles depuis l'espace public en proposant un traitement architectural, paysager ou artistique.

1.1.5 - En cas d'extension, les parties nouvelles doivent être compatibles dans leur volumétrie, leurs matériaux, leurs couleurs, la composition des ouvertures et l'accroche, avec la construction existante.

1.1.6 - En cas de modification de façades, la nature et la couleur des matériaux utilisés, la composition et les dimensions des ouvertures, doivent être compatibles avec les parties existantes.

1.1.7 - La sous-face des balcons, loggias, porches et toutes autres parties de constructions ainsi visibles doit être traitée avec le même soin que les façades.

1.1.8 - Les saillies traditionnelles sur domaine public ne doivent pas occuper plus du tiers du linéaires de la surface de la façade concernée.
En cas de saillies sur le domaine public, les matériaux maçonnés sont interdits pour les façades des avant-corps de bâtiments et les oriels.

1.1.9 - Les gardes corps des balcons sur rue ne peuvent être maçonnés sur plus du tiers de leur hauteur, plateforme comprise, sauf justification architecturale.

1.1.10 - Les espaces privatifs extérieurs (balcons, loggias,...) auront une profondeur minimale de 1,20 m. Toutefois, la saillie de la plateforme pourra être réduite pour raison architecturale.

1.1.11 - Les colonnes sèches doivent être intégrées à la façade, sans saillie.

1.1.12 - En zone U1 :

- Les escaliers extérieurs desservant les niveaux autres que sous-sol et rez-de-chaussée sont interdits.
- Les annexes doivent être compatibles avec la construction principale, notamment leurs matériaux, leurs couleurs
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être particulièrement étudiées notamment pour éviter leur multiplicité

1.1.13 - En zones U2, U3 et U5 :

- Les descentes d'eaux pluviales et autres évacuations d'eaux pluviales des balcons ne peuvent être apparentes et doivent être intégrées à la construction
- La création de vérandas ainsi que la fermeture des balcons et loggias sont interdites pour les logements collectifs sauf projet global concernant la totalité de la construction.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1.14 - <u>En zone A :</u>
Les façades doivent être conçues dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

1.1.15 - <u>En zone UPAU1 :</u>
Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

1.1.16 - <u>En zone UPAU2 :</u>
- Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.
- Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

<u>En toutes zones sauf zone UP :</u>
1.2.1 - La charte des devantures des locaux commerciaux doit être respectée, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

1.3. RAVALEMENT

1.3.1 - <u>En toutes zones :</u>
- Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes doivent être limités en particulier à proximité du site Natura 2000
- Le nombre de coloris doit être limité à 3 par séquence de façade.
- Un traitement différencié et harmonieux de la façade doit rappeler le découpage parcellaire préexistant.
- Pour les linéaires supérieurs à 30 mètres, un traitement différencié et harmonieux doit rythmer la façade.

1.3.2 - <u>En toutes zones sauf UP :</u>
Pour les constructions existantes, toute intervention sur les façades (ravalement, ITE,…), le ravalement doit permettre :
- de maintenir et de mettre en valeur, ou restituer les matériaux, les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, linteaux, soubassements, recouvrements, …),
- de mettre en œuvre les matériaux et enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, …).

1.3.3 - <u>En zone U1, U2, U3 :</u>
Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

1.3.4 - <u>En zone UPAU2 :</u>

- Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, …),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, …).

2. TOITURES

<u>En toutes zones :</u>

Les balcons sont interdits dans le volume de la toiture.

<u>En toutes zones sauf zone A et UP :</u>

2.1 La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

2.2 Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, …) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

2.3 La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Une implantation en surimposition est interdite.

2.4 Les panneaux solaires et les pompes à chaleur implantés sur des toitures terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Leur hauteur est limitée à 1.5 mètre ; ils doivent être implantés en retrait de 1.5 mètres minimum du plan vertical des façades.

2.5 Les lucarnes et autres volumes construits en toitures ne doivent pas occuper plus de la moitié du versant concerné. La devanture de chaque lucarne doit être vitrée en totalité. Ces lucarnes doivent être axées sur les ouvertures en façades et de dimensions réduites par rapport à ces mêmes fenêtres.

2.6 Les frontons sont interdits sauf pour couronner un élément architectural marquant, justifié et ne portant pas atteinte à l'unité architecturale et urbaine globale de l'environnement bâti.

2.7 En cas de toiture à versants, la pente de chacune des parties sera comprise en 15° et 45° en zone U1 ; entre 15° et 70° en zones U2 et U3, ; par rapport à l'horizontal.

<u>Toutes zones sauf U1 et UP :</u>

2.8 Les toitures terrasses doivent permettre, au choix : l'implantation d'installations d'énergie renouvelable, la végétalisation, la récupération / rétention eaux pluviales.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

2. TOITURES

En zone U1 :

2.9 - Le dernier niveau des constructions doit avoir une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants. Toutefois, une toiture végétalisée ou une toiture terrasse partielle minoritaire et non accessible peut être autorisée. En cas d'extension ou de surélévation, la construction après travaux devra respecter la règle précédemment énoncée. Ne sont pas soumises à la présente règle, les extensions et surélévations des constructions existantes, ainsi que les constructions de moins de 20 m² d'emprise et les constructions annexes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.10 - Dans le secteur U1b BBA-ABA, les toitures doivent être traitées en harmonie avec les toitures des constructions avoisinantes et doivent être composées de pentes ayant des angles de 15°, 30° ou 60° ou être des toitures terrasses.

2.11 - Dans le secteur U1b BBA-ACA, le dernier niveau des constructions doit avoir obligatoirement une toiture terrasse.

2.12 - Pour les constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, et à une distance inférieure à 8 mètres par rapport à la limite de fond de terrain, le versant de la toiture devra être orienté vers le fond de terrain.

En zone U3 :

2.13 - Le long de la rue Jules Princet, la création d'un élément architectural marquant ne doit pas porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine globale de l'environnement bâti.

En zone UPAU2 :

2.14 - La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

2.15 - Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

2.16 - La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

En zone U1, U2, U3, U7 et N :

3.1.1 - Les clôtures sur rue doivent être constituées

- Soit par **un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.** L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- **Soit par un dispositif à claire-voie toute hauteur doublé de haies vives.** Dans ce cas, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En zone U5 et UPAU2 :

3.1.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- **Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.** La hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- **Soit par un mur bahut doublées de haies vives ou d'éléments végétaux.** La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2,10 mètres dont 1,20 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- **Soit par un dispositif à claire-voie toute hauteur doublé de haies vives.** Dans ce cas, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En zone U6 :

3.1.3 - Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.
L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres.

En zone U7 :

3.1.4 - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

En toutes zones sauf zone A :

3.1.5. - Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

3.1.6. - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

3.1.7. - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures devront respecter un pan coupé de 3 mètres de longueur minium.

3.1.8 - Doivent être, par ailleurs, prévues dans les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

3.1.9 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

3.1.10 - Les haies vives doivent être composées de plusieurs essences locales.

3.1.11 - Le dispositif à claire voie doit comporter au moins la moitié de vides, uniformément répartis et dont la plus petite dimension ne pourra être inférieure à 3cm.

3.1.12 - Conformément au règlement de voirie, il ne peut y avoir qu'une seule entrée charretière par habitation. La largeur des entrées charretières donnant accès aux propriétés riveraines des voies publiques ou privées ne doit pas excéder 3,50 mètres. Pour les établissements hospitaliers, artisanaux, commerciaux et industriels, cette largeur pourra exceptionnellement être portée à 6,00 mètres, selon les besoins réels de ces établissements.
Dans le cas d'habitation de plus de 1 logement ou opération groupée, il peut être admis plusieurs accès charretiers.
Dans tous les cas, il ne peut être ouvert d'entrées charretières :

- Dans les pans coupés établis aux carrefours de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, ni à moins de 5,00 mètres des angles des pans coupés pour les immeubles individuels ni à moins de 10,00 mètres pour les immeubles collectifs, industriels ou commerciaux ;
- À raison de plus d'une par lot de terrain ayant une façade sur voie publique de 20,00 mètres au maximum ;
- À raison de plus de 2 par lot de terrain ayant une façade sur voie publique comprise entre 20,00 et 30,00 mètres.

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

En zone U1 :

3.1.14 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement et d'une haie.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

3. CLÔTURES

<u>En zone UPAU2 :</u>

3.1.15.

Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

- **Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.** La hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- **Soit par un mur bahut doublées de haies vives ou d'éléments végétaux.** La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2,10 mètres dont 1,20 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures, implantées à l'alignement, ont un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

3. CLÔTURES

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

En toutes zones sauf U6 et A :

3.2.1. - Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximum de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

3.2.2. - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

En zone U1 :

3.2.3. - Les clôtures implantées sur les limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle (N) doivent être traitées en tant que clôture sur rue.

En zone U6 et N :

3.2.4. - Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

En zone N :

3.2.5. - Dans le cas de terrain en pente, les clôtures ne pourront excéder en tout point les hauteurs définies ci-dessus.

En zone UPAU2 :

3.2.6. - En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

4. MATERIAUX

4.1- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

4.2- Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doivent être privilégiés.

En zone UPAU2 :
4.3- Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE EN TOITURE

5.1.1 - Les installations techniques propres à la construction 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, d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade concernée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.

5.1.2 - Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la construction. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments. La hauteur de ces installations est limitée à 3 mètres et elles doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade concernée. Le projet doit être respectueux de l'architecture du bâtiment, et le plus discret possible, pour les riverains et les piétons. Les équipements n'ayant plus de fonction doivent être démontés.

5.2. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.2.1 - Les 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.

5.2.2 - Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. En cas d'impossibilité technique, les postes de transformation électrique doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

5.2.3 - Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

5.2.4 - Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

5.2.5 - Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés, ainsi que le pied du pylône, doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

En zone UPAU2 :
5.2.6 - Les constructions de moins de 20 m² 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.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

5.3. QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

Au sein de la zone U6 :

5.3.1 – Un traitement paysager de l'entrée du site et des accès sur la voirie doit être réalisé par le biais de massifs arbustifs. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.

5.3.2 – Le linéaire de la façade sur rue doit comporter une plantation d'arbres (à grand développement) taille minimale 18/20 cm de diamètre à la plantation (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou d'une hauteur de 250/300 cm pour un conifère. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.

5.3.3 – L'insertion visuelle des zones de stockage des poubelles et des déchets doit être réalisée soit par des brise-vents soit par des haies si elles sont visibles depuis l'espace public.

5.3.4 – Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m² : Des écrans boisés ou des haies doivent être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500 m² afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne doit pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

5.3.5 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

5.4. STATIONNEMENT

Au sein de la zone U1 :

Dans le cas d'un projet de logements de 3 logements et plus, 2/3 des places de stationnement seront réalisées dans l'emprise de la construction.

Au sein de la zone U2 :

Les aires de stationnement devront être réalisé en sous-sol sauf pour les destinations suivantes : commerces et activités de services et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Au sein de la zone U3 :

Pour les constructions à destination d'habitation, un minimum de 80% des places de stationnement doit être réalisées en sous-sol, à l'exception des constructions comprenant 1 seul logement.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

Au sein de toutes les zones :

1.1.1. Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux et les revêtements de façades, à l'exception des vérandas.

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

1.1.3. Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut (pour le béton brut, cette disposition ne s'applique pas au sein des zones U2, U3 et U7) ;
- les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
- l'utilisation de plus de trois couleurs ou matérialités (sans compter les menuiseries).
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire.

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

1.1.5. à l'exception des zones U5 et UP : Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.

1.1.6. L'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses doit être parfaitement intégrée afin d'éviter toutes dégradation de la façade (pissette interdite).

1.1.7. Au sein de la zone U1c :

- Dans le but de conserver les caractères typologiques de la Cité Jardin, tous travaux devront avoir pour but le maintien du bâti d'origine.
- Les extensions doivent être conformes aux constructions principales existantes en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements des façades.
- En cas de reconstruction après sinistre ou de réhabilitation, les constructions doivent être réalisés à l'identique.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

Au sein de la zone U2

1.2.1. Au sein du secteur U2a : L'agencement des devantures des commerces doit s'effectuer à l'alignement du domaine public.

1.3. RAVALEMENT

1.3.1 - Les couleurs, matériaux et revêtements à faible inertie et fort albédo, sont à privilégier.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

2. TOITURES

Au sein de toutes les zones:

2.1 - Les couleurs, matériaux et revêtements à faible inertie et fort albédo, sont à privilégier.

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

2.3. Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

2.4. à l'exception du secteur U1 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.

Au sein de la zone U1:

2.5. Les toitures terrasses accessibles et terrasses accessibles ne sont pas autorisées dans la marge de recul de 7,00 m à partir du fond de parcelle.

2.6. Les ouvertures de toit dans les combles des constructions en R+1 et au-dessus ne sont pas autorisées, à l'exception des trappes de désenfumage.

2.7. Les dispositions 2.1. du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

Au sein de toutes les zones et à l'exception des zones U1c

3.1.1. Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement et devront être ajourées.

3.1.2. Pour construire ou modifier les clôtures en front de rue, sont autorisées :

- Les clôtures composées de haies végétales
- Les grilles de clôture sans soubassement n'excédant pas **2,2 mètres** de hauteur
- les murs composés d'un soubassement en maçonnerie :
  - d'une hauteur maximum de 1 mètre
  - avec des ouvertures au sol afin de permettre le passage de la faune
  - surmontés d'un dispositif ajouré
- Les dispositifs surmontant les murs de soubassement doivent être ajourés sur une surface d'au moins 50%. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains dont plus de 50% de la profondeur de la parcelle libre se trouve en front de rue.

3.1.3 - La totalité de la clôture ne doit pas dépasser **2,2 mètres** de hauteur. Les grilles de clôture doivent participer à la continuité urbaine.

3.1.4 - Les bardages et festonnage ainsi que tout système, même léger, occultant complétement les grilles sont strictement interdits.

3.1.5 - Les portillons ne peuvent excéder 1,5 mètre de largeur ;
Les portails et portillons doivent s'accorder avec les éléments fixes du reste de la clôture sur rue.

Au sein de la zone U1c :

3.1.6 - La hauteur des clôtures n'excédera pas **0,5 mètres**

Au sein et du secteur U2d et des zones U5 et U6 :

3.1.7 - Il peut être dérogé aux 3.1.1. lorsqu'une parcelle que l'on envisage de clore est en partie d'usage public.

Au sein de toutes les zones

3.1.8 - Les coloris utilisés doivent contribuer à valoriser la façade du bâtiment et ne pas être en rupture avec les caractéristiques des constructions environnantes.

3.1.9 - Sont interdits:
- Les couleurs vives et/ou brillantes ;
- L'utilisation de plus de deux couleurs
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

3.1.10 - Le nombre et les caractéristiques des portes charretières sont définis dans le règlement de voirie de la commune.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

3. CLÔTURES

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

Au sein de la zone U1a :

3.2.1 - Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont autorisées :

- Les clôtures dont la hauteur n'excède pas **2,2 mètres**
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la faune sur leslimites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu deux ouvertures au sol par limites séparatives. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de **10 cm** de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de **10 cm** minimum.

Au sein de la zone U1c :

3.2.2 - La hauteur des clôtures n'excédera pas **0,5 mètre.**

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

4. MATERIAUX

Au sein de toutes les zones :

4.1- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

4.2- L'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Au sein des zones U2, U3, U5, U6, U7 et N :

5.1.1. Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées sauf si le dispositif devant assurer leur dissimulation renforce leur présence par sa volumétrie manifestement disproportionnée par rapport aux ouvrages de toiture existants.

5.1.2. La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

5.2. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Non règlementé

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

En toutes zones :

1.1.1 - Toutes constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques et les extensions, doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains locaux.

1.1.2 - Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale

1.1.3 - Tout utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. De même, tous matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle, non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage sont interdits.

1.1.4 - L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, les descentes d'eaux pluviales etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

1.1.5 -Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

1.1.6 - En front bâti, doit être évité l'empilement d'étages identiques. Doit être recherché l'effet de composition (la division en base, corps et attique plus toitures).

1.1.7 - Toutes les zones à proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

En Zone U1 et U5 :

1.1.8 - Dans le but de conserver les caractères typologiques de la Cité Jardin, tous travaux devront avoir pour but le maintien du bâti d'origine.
Les extensions doivent être conformes aux constructions principales existantes en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements des façades.
En cas de reconstruction après sinistre ou de réhabilitation, les constructions doivent être réalisés à l'identique

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

En toutes zones :

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

Les devantures commerciales doivent **:**

- respecter le bâti existant,
- s'intégrer dans une séquence urbaine qui peut présenter une grande variété de bâti,
- éviter tout développement excessif de la devanture,
- conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l'immeuble,
- laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l'impression de stabilité,
- laisser les entrées d'immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages,
- respecter les matériaux et les couleurs de l'architecture de l'immeuble, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l'immeuble et les commerces mitoyens

L'éclairage

- Les dispositifs d'éclairage doivent présenter une faible épaisseur et leurs finitions doivent être soignées,
- Les tubes néons ainsi que les lumières de couleurs agressives sont proscrits. Les spots basse-tension peu saillants ou enseignes avec lettres rétroéclairées apportant légèreté et élégance, seront à privilégier

Les matériaux et les couleurs

Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.

- La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à proscrire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière

EXEMPLES DE COULEURS

Le système de protection et fermeture

- Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'utilisation d'une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégiée.
- De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur.

Les coffrets

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms, …) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.
- Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles…) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie**.**

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

1.3. RAVALEMENT

En toutes zones :

1.3.1 - Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, …),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, …).

1.3.2 - Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

1.4. HAUTEUR DES NIVEAUX POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE LOGEMENT

1.4.1 - Privilégier une hauteur libre de 2,6 m minimum par niveau pour toute nouvelle construction.

2. TOITURES

En toutes zones :

2.1 - Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie de par leur forme, leur couleur ou leur matériau avec celles des constructions avoisinantes.

2.2 - Les toitures terrasses, accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères doivent être aménagés avec soin et traités comme une façade. Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, les gaines techniques, les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, …) doivent faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture de la construction. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée.

2.3 - En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…) ;
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- végétalisation dans un objectif écologique ;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2.4 - Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

2.5 - La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

3. CLÔTURES

Dispositions générales

Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les balcons filants sont à éviter. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune urbaine. Les brises-vues sur les clôtures privatives et les balcons sont à proscrire.

3.1. CLÔTURES SUR RUE

3.1.1 Toutes les zones : Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

3.1.2 Toutes les zones (hors zone N, U6 et U7) : Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres. Le linéaire devra présenter un dispositif permettant le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune urbaine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la sécurisation du site de la Caserne de Rose.

3.1.3 Zone N :
Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront constituées d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est fortement recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol afin d'assurer le déplacement de la petite faune terrestre. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

3.2.1 Toutes les zones : Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

3.2.2 Toutes les zones (hors zone N) : En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est obligatoire de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la sécurisation du site de la Caserne de Rose.

4. MATERIAUX

4.1 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. GESTION DE L'EAU

5.1.1 Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

5.1.2 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

5.2. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Dispositif d'isolation extérieure

5.2.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par à la façade des constructions.

5.2.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUI implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport à la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

5.2.3 Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au - delà de la hauteur maximale autorisée sous condition d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

5.3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les périmètres de servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sont reportées au plan de zonage. Tout projet de construction ou d'aménagement au sein de ces périmètres devra prendre en compte l'arrêté du 26/11/2015 annexé au PLUI.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

5.4. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, 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 en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 3 mètres minimum des façades.
Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt deslieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. VOLUMETRIE

1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP:

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à interdire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.
Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages bois.

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc…) (…) ; les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est interdite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.

Dispositions concernant la mise en œuvre d'un attique :

Dans le cas d'un attique, le retrait de la façade devra se faire prioritairement en parallèle à l'alignement, sur la façade en vis-à-vis de l'alignement.

Dispositions concernant la hauteur maximum des constructions en cas de rez-de-chaussée actif :

Les hauteurs inscrites à l'indice peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en cas de construction disposant d'un rez-de-chaussée actif ou pour les constructions disposant de logements en rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres et disposant d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. VOLUMETRIE

1.1.2. En zones U6 et N :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire est interdite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.2. FAÇADES

1.2.1. En zones U2 – U3 - U5 –UP :

La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux). Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés.

Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...).

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes;

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

L'isolation thermique par l'extérieur est recommandée sous conditions de ne pas dénaturer les éléments remarquables du bâtiment existant (pierres meulières, parements, corniches…). Les élévations peuvent être couvertes d'isolation extérieure, sans destruction des parements initiaux et en harmonie avec l'architecture de la ville.

Des effets lumineux peuvent être admis afin de mettre en valeur la façade si :

- Le luminaire est économe en énergie, facile d'entretien et non polluant.
- Les temporalités d'éclairage sont raisonnées afin de respecter la trame noire.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives;

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.2. FAÇADES

1.2.2. En zones U1 :

La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux). Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés

Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés.. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes, en cherchant à s'aligner avec les baies existantes ou entre elles le cas échéant. Les vérandas, balcons ou loggias seront orientées et implantées côté jardin, pour ne pas être visible depuis l'espace public (en cas de terrain en angle, elles ne seront qu'orientées vers le côté jardin) et doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les baies principales et secondaires seront complétées par des volets battants en bois ou par des volets rabattables dans les tableaux des baies en bois ou métal peint.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur. Les dispositifs solaires devront être installés dans la mesure du possible de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, les panneaux ne devront pas occuper l'ensemble du pan de toiture.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.

1.2.3. En zones U6 :

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.2. FAÇADES

1.2.4. <u>En zones N :</u>

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.3. FAÇADES COMMERCIALES

1.3.1. En toutes zones (hors U1, U6 et N) :

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Respecter dans la mesure du possible la charte des enseignes et des devantures de la ville du Blanc-Mesnil.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.
- Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...). Cette règle ne s'applique pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

Les devantures commerciales :

La devanture d'un commerce doit :

- s'inscrire dans le cahier des recommandations architecturales de la ville et respecter le bâti existant,
- s'intégrer dans une séquence urbaine qui peut présenter une grande variété de bâti,
- éviter tout développement excessif de la devanture,
- conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l'immeuble,
- laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l'impression de stabilité,
- laisser les entrées d'immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages,
- respecter les matériaux et les couleurs de l'architecture de l'immeuble, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l'immeuble et les commerces mitoyens

L'éclairage

- Les dispositifs d'éclairage doivent présenter une faible épaisseur et leurs finitions doivent être soignées,
- On évitera les tubes néons ainsi que les lumières de couleurs agressives au profit de spots basse-tension peu saillants ou enseignes avec lettres retro-éclairées qui apportent légèreté et élégance.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.3. FAÇADES COMMERCIALES

Les matériaux et les couleurs

Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.

- La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à interdire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière

Les matériaux et les couleurs

EXEMPLES DE COULEURS

Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.

- La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à interdire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière

Le système de protection et fermeture

- Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'utilisation d'une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégiée.
- De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur.

Les coffrets

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms, …) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.
- Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles…) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie**.**

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.3. FAÇADES COMMERCIALES

1.3.2. <u>En zones U1 et U6 :</u>

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Respecter dans la mesure du possible la charte des enseignes et des devantures de la ville du Blanc-Mesnil.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.
- Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...). Cette règle ne s'applique pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

1.3.3. <u>En zones N:</u>

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

2. TOITURES

2.1. <u>En zone U5 :</u>

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairement éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les travaux de réhabilitations et les nouvelles constructions doivent s'intégrer en harmonie au sein du tissu urbain environnant. Il convient de privilégier les toitures à deux pentes, à croupe ou à la Mansart. L'isolation des combles perdus est recommandée. Les matériaux de couverture à privilégier sont les tuiles plates ou mécaniques, le zinc prépatiné et l'ardoise. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire tels que la tôle ondulée, le shingle, les fausses tuiles, les bacs aciers ou le fibrociment sont interdits. Les modifications apportées à l'immeuble classé ou inscrits comme éléments de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions supplémentaires s'appliquent pour les nouvelles constructions :

- Les saillies des ouvrages autorisés sont les souches de cheminées et les gaines d'aération.
- Les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les profils de finitions des couvertures doivent être de même matériaux et coloris (fronton, faitière, épi, poinçon, rive, lanterne, chatière, etc.)
- Les pans de bois sont autorisés afin de soutenir la toiture et/ou les balcons.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

2. TOITURES

2.2. <u>En zones U1 :</u>

Les toitures des constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, en privilégiant dans la mesure du possible un toit à 2 pans. Les annexes ou extensions pourront disposer d'une toiture d'un seul pan (monopente) si le parti pris architectural le justifie. Le faîtage sera parallèle à la voie principale, ou selon le linéaire de façade le plus important dans le cas de terrain en angle. Il pourra être perpendiculaire à la voie principale en fonction de la forme de la parcelle si celle-ci contraint le volume de la construction ou suivant les caractéristiques volumétriques des constructions voisines afin de s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, bac acier etc...) sont interdits.

Les toitures plates ou terrasses sont interdites.

Seules les lucarnes rampantes ("en chien couché"), à deux pans ("jacobines"), ou à croupe ("à capucine") seront autorisées. La lucarne de type trapèze est autorisée si le parti architectural le justifie. Tous les autres types de lucarnes seront interdits.

L'éclairement éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2.3. <u>En zones U6 et N :</u>

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairement éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

3. CLÔTURES

3.1. En zone U5 :

3.1.1 Dispositions générales

Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est interdit. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro-faune urbaine.
Les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) contiguës avec la zone U1 doivent être maçonnées dans leur entièreté. Dans les autres cas, les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) doivent être traitées de sorte à empêcher les vues directes et éviter la pose de dispositif occultant de type canisse, panneau en plaque ondulé plastique ou similaires

3.1.2 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **2 mètres.**

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Les clôtures seront en pierre, en murs maçonnés et en grille de fer forgé.
Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.
Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

3.1.3 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures pourront être :
- en pierre, en murs maçonnés, en muret, en grille de fer forgé ou en bois,
- constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m.
A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 m.

3.1.4 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) pourra excéder 2,5 mètres dans le cas d'une recommandation émanant de la commission départementale de sécurité publique.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

3. CLÔTURES

3.2. <u>En zones U1 :</u>

3.2.1 Dispositions générales

Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses.
Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro-faune urbaine. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3.2.2 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **2 mètres.**

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages, barreaudage, lames, etc.), pouvant être doublé ou non de haies végétales.

La hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser **0,80 mètre**, sauf pour permettre ponctuellement une meilleure intégration des boitiers techniques. Les piliers pourront atteindre la hauteur de **2,20 mètres** sous réserve de parti pris architectural. Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue, dans le respect du style pavillonnaire francilien traditionnel.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural remarquable devront être conservées dans la mesure du possible.

3.2.3 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) doivent être maçonnées dans leur entièreté. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **2,20 mètres.**

3.2.4 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux servicespublics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres.
Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

3. CLÔTURES

3.3. <u>En zones U6 et N :</u>

3.3.1 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile:

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,50 mètres. En cas de pente, une tolérance de 20 % est admise.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie végétale plantée au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle,
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire- voie et doublé ou non de haies végétales.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 mètre

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.
Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

3.3.2 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures de toute nature ne pourront excéder 2,60 mètres maximum de hauteur. Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles devront être réalisées en unité de matériauxet de couleur avec la construction principale.

3.3.3 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux servicespublics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder **2,5 mètres**. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire et aux ouvrages techniques.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) pourra excéder **2,5 mètres** dans le cas d'une recommandation émanant de la commission départementale de sécurité publique.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

4. DISPOSITIONS DIVERSES

En toutes zones :

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) doivent s'insérer dans le paysage existant. Dans le cas d'une installation en toiture, les dispositifs doivent être habillés au moyen de fausses cheminées ou d'éléments similaires de sorte à s'intégrer correctement dans le paysage urbain existant.

F. Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1 FAÇADES

1.1.1. - En front bâti, doit être évité l'empilement d'étages identiques. Doit être recherché l'effet de composition (la division en base, corps et attique plus toitures).

1.1.2 – Un traitement particulier de la façade peut être imposé lorsque le projet concerne un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...). Les césures et reculs imposés aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et à la hauteur constituent le minimum à réaliser dans ce sens.

En zone N :

1.1.3 – Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter et se fondre dans l'environnement boisé et vert.

En zone UPLB1 :

1.1.4 – Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.

1.2. PERCEMENTS

1.2.1. - Les baies créées ou modifiées doivent être harmonisées avec les baies existantes.

1.2.2. - Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

1.2.3. - Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

1.3. FACADES COMMERCIALES

1.3.1. - En cas de création ou de modification de façades commerciales :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter le rythme de leurs façades respectives.

1.3.2. - Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci doit être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...). Cette règle ne s'applique pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

F. Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget

2. TOITURES

2.1 - Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

2.2 - L'éclairement des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

2.3 - Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2.4 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

En zone U1 :

2.5 - Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente des toitures doit être inférieure à 45°.

F. Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

3.1.1 - La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,20 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

3.1.2 - Sur rue, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètre (à l'exception des piliers) surmonté d'une grille. La partie supérieure peut être occultée sur une partie correspondant au maximum aux 2/3 de la hauteur de la grille et doublée ou non de haie.

3.1.3 - Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

En zone U6 :

3.1.4 - Dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités et le leurs installations ou de la nature des matières entreposées, une hauteur supérieure est autorisée.

En zone U7 :

3.1.5 - la hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres avec un maximum de 1 mètre en partie pleine.

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

3.2.1 - La hauteur des sur les limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

En zone U6 :

3.2.2 - Dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités et le leurs installations ou de la nature des matières entreposées, une hauteur supérieure est autorisée.

En zone U7 :

3.2.3 - la hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres avec un maximum de 1 mètre en partie pleine.

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevran

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

En toutes zones sauf zone U6 :

1.1.1. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture et les annexes.

1.1.2. - En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

1.1.3. - Les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives tous les 40,00m au minimum. Cette disposition ne s'impose pas dans les zones U1, N

1.1.4. - Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes. Cette disposition ne s'impose pas dans la zone N

1.1.5 - Toutes les zones à proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

Non règlementé

1.3. RAVALEMENT

Non règlementé

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevran

2. TOITURES

Non règlementé

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevran

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

3.1.1. Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m.

3.1.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

En zone U1 :
Les clôtures doivent être ajourées sur la partie supérieure sur au moins 60 % de leur hauteur.

En zone N:
Il n'est pas fixé de règle.

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevran

3. CLÔTURES

3.2. CLÔTURES EN LIMITE SEPARATIVE

3.2.1. Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m.

3.2.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

3.2.3 En zone U1 :
Les clôtures sur rue doivent être ajourées sur la partie supérieure sur au moins 60 % de leur hauteur. En limites séparatives, les clôtures doivent être pourvues d'un système de perméabilité afin de favoriser les continuités écologiques.

3.2.4 En zone U6 :
Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, éventuellement sur un muret de 0,40 m maximum, d'une hauteur totale maximum de 2,00m.

3.2.5 En zone N :
Il n'est pas fixé de règle.

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevran

4. MATERIAUX

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt deslieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les dispositifs de climatisation sont interdits sur le balcon.

5.2. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Non règlementé

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

DISPOSITIONS TRANSVERSALES APPLICABLES A LA ZONE U4

Toute construction, travaux ou aménagement devra assurer la préservation et la mise en valeur des constructions traditionnelles existantes dans le cadre de projet de ravalement, de rénovation, de modification ou de surélévation-extension et assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans ce tissu urbain ancien sensible du point de vue patrimonial et paysager.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

1. VOLUMETRIE ET FACADE

En toutes zones (sauf U7) :

1.1 - Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...)..

1.2 - Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

1.3 - Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

1.4 - Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.

1.5 – Les niveaux en attique doivent être en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à la façade du niveau inférieur, et ne devront pas excéder 3 mètres de hauteur pour chaque niveau.

Dans les zones U2, U3, U4, U7

1.6 - Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

Dans la zone U1

1.7- Le linéaire de façade ne doit pas excéder une longueur totale de 15 mètres par bâtiment.

1.8 - Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

Dans la zone AU :

1.9 - Les constructions et installations réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'établissement pénitentiaire doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect des constructions à réaliser devront tenir compte de leur intégration dans l'environnement naturel. Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces est recherchée.

1.10 - Les revêtements des façades doivent être en harmonie avec les constructions environnantes ou conforter une architecture innovante. Les bâtiments hors enceinte doivent avoir une architecture de qualité faisant écho aux caractéristiques des matériaux et couleurs locales. Les constructions ou parties de constructions vues depuis les voies doivent être traitées de manière soignée. En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

2. CLÔTURES

2.1. CLÔTURES SUR RUE

En zone U1 :

2.1.1 - La clôture doit être réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles verticales ou de lisses horizontales peintes. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles / lisses le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur
Les clôtures doivent être ajourées. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins la moitié de vide et être uniformément réparties. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie. (nouvelle formulation à retenir partout)

En zone U2 :

2.1.2 - Les clôtures seront constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif largement ajouré. Elles doivent être doublées d'une haie de façon à renforcer le caractère paysager de la zone, sous réserve qu'en angle de rues, pour des questions de sécurité, la vision soit dégagée pour la circulation automobile. Elles peuvent comporter des soubassements maçonnés sous la même réserve.

2.1.3 - La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m, haies comprises, pour les services publics ou d'intérêt collectif, et celle des soubassements à 0,70m. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins trois quarts de vide.

2.1.4 - Pour les autres constructions, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m, haies comprises, et celle des soubassements à 0,70m. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins trois quarts de vide.

En zone U3 :

2.1.5 - Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture est obligatoire afin de recréer un profil urbain continu. La clôture sera réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

En zone U4 :

2.1.6 - Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture est obligatoire afin de recréer un profil urbain continu. La clôture sera réalisée :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur minimum de 1,50m et de 2,10m maximum ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

2. CLÔTURES

En zone U6 (sauf zone aéroportuaire où il n'est pas fixé de règles):

2.1.7 - la hauteur des clôtures est limitée à 2,5m (3,5m en U6G). Elles peuvent être réalisées :
- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

Seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel :
- les clôtures doivent être composées d'éléments grilles en serrurerie ou treilles à mailles rectangulaires de 5mm de diamètre sur potelets métalliques ;
- elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50m et doivent être doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage ;
- les entrées de lots peuvent être traitées par une clôture en maçonnerie ;

En zone U7 :

2.1.8 - La clôture doit être réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

2.1.9 - A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

2.1.10 - Les portes ou portails pleins ou ajourés doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

2.1.11 - Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de matériaux d'aspect bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

2.1.12 - L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.13 - Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

2.1.14 - Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

2.1.15 - Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Dans la zone AU :
2.1.16 - L'ensemble des clôtures grillagées implantées dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire seront de couleur identique. La hauteur est non réglementée.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

2. CLÔTURES

2.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

En zone U1, U3, U4, U7 :

2.2.1 - Les clôtures seront réalisées :
- soit sous forme d'un mur ;
- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint, doublées ou non d'une haie ;
- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

2.2.2 - Leur hauteur ne doit pas excéder 2,10m sauf en U7 où elle ne doit pas excéder 2,5 mètres.

2.2.3 - Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de matériaux d'aspect bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

2.2.4 - L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone U2 :

2.2.5 - Les clôtures seront constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif largement ajouré. Elles doivent être doublées d'une haie de façon à renforcer le caractère paysager de la zone, sous réserve qu'en angle de rues, pour des questions de sécurité, la vision soit dégagée pour la circulation automobile. Elles peuvent comporter des soubassements maçonnés sous la même réserve.

2.2.6 - La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m, haies comprises, pour les services publics ou d'intérêt collectif, et celle des soubassements à 0,70m. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins trois quarts de vide.

2.2.7 - Pour les autres constructions, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m, haies comprises, et celle des soubassements à 0,70m. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins trois quarts de vide.

En zone U6 (sauf zone aéroportuaire où il n'est pas fixé de règles):

2.2.8 - la hauteur des clôtures est limitée à 2,5m (3,5m en U6G). Elles peuvent être réalisées :
- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.
- soit sous forme d'un mur en gabion
- soit d'un mur

Pour le secteur Paris Nord 2 : seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel :
les clôtures doivent être réalisées comme sur la voie ou peuvent être constituées par un grillage vert simple à torsion à mailles de 50 tendu entre potelets métalliques.
Dans tous les cas, la clôture doit être doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30m perpendiculaire à toute voie.

Dans la zone AU :

2.2.9 - L'ensemble des clôtures grillagées implantées dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire seront de couleur identique. La hauteur est non réglementée.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

3. MATERIAUX

3.1 - Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

3.2 - L'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

En zone A et N :

3.3 - Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chêneaux, bande de rives, portes, fenêtres, etc.).

3.4 - L'utilisation du bois doit être privilégiée.

3.5 - Sont interdits en couverture les matériaux d'aspect : bardeaux bitumés, tôle galvanisée, plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, bac acier de teinte claire.

4. DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 - Les installations techniques liées au bassin de rétention devront s'intégrer dans leur environnement et dans la mesure du possible ne pas être visible depuis la voie.

4.2 - Les éoliennes domestiques peuvent être exclues du calcul de la hauteur uniquement si les deux conditions suivantes sont réunies :

- Une bonne intégration paysagère de l'éolienne domestique en étant notamment en harmonie avec la construction principale ;
- Une hauteur qui ne dépasse pas de plus de 2 mètres maximum la hauteur au point le plus haut de la construction principale.

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

Dans toutes les zones :

1.1.1. – Toutes les zones à proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

1.1.2. – Toutes les zones Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

En zones U1, U3, U5, U7 et UPV1 :

1.1.3 – Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. La façade animée est prescrite à tous les immeubles dont les façades sont fortement visibles depuis l'espace public. Pour le bâti implanté en retrait, il s'agit de penser la façade des constructions en épaisseur afin de l'animer par des éléments en creux ou en sailli (balcon, loggia, terrasse...).

1.1.4 – Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle, non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En zones U3, U5 :

1.1.5 - La richesse volumétrique du corps du bâtiment est attendue. La disposition des volumes bâtis doit offrir des ouvertures visuelles entre l'intérieur des îlots et les espaces extérieurs. Des percées visuelles vers les cœurs d'îlot et des failles au-dessus du R+1 sont prescrites.

En zones U3, U5 et UPV1 :

1.1.6 - Le soubassement - animation du rez-de-chaussée : Pour le bâti implanté à l'alignement, le soubassement a pour objectif de matérialiser le rez-de-chaussée urbain actif et animé, afin d'y intégrer des commerces, des services et les halls d'immeubles.

Pour le bâti implanté en retrait, le soubassement a pour objectif de matérialiser le rez-de-chaussée urbain animé et d'intégrer des programmes d'animations des espaces publics:

- frontage,
- halls d'immeubles,
- locaux vélos.

Le soubassement matérialise un contraste et une différenciation de traitement (matière, texture, teinte) avec les niveaux supérieurs du bâtiment. L'utilisation de teintes neutres (le gris clair notamment) au niveau du soubassement est à favoriser pour l'ensemble des nouvelles constructions. Ce contraste constitue une constante de cohésion entre les différentes architectures du projet.

L'ensemble des logements doivent bénéficier d'espaces privatifs ouverts sur l'extérieur (balcons, loggias, terrasses...). Pour ce faire, des émergences et/ou percements sur les façades sont attendus. Les espaces privatifs seront traités de façon homogène et cohérente à l'échelle de la résidence.

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1.7 - Les émergences sur les façades les balcons : elles sont attendues le long des espaces publics les saillies volumétriques. Elles sont attendues de manière ponctuelle le long des espaces publics pour animer la façade gouttières et descentes d'eaux pluviales pour le bâti implanté à l'alignement de la voie publique, les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être masquées en façade.

1.1.8 - Protections : afin d'éviter les effets de surchauffe au sein du logement, les façades les plus ensoleillées (sud est à sud-ouest) doivent disposer de protections solaires. Les dispositions retenues sont les suivantes :

- **Les protections fixes horizontales** : elles sont efficaces pour les vitrages orientés sud-est à sud-ouest. Elles peuvent prendre la forme de casquette, débord de toiture, brise soleil, balcons...
- **Les protections fixes verticales :** elles sont adaptées aux orientations Est et Ouest. Elles peuvent également se combiner à des protections horizontales en façade sud créant des éléments type loggia. Cependant les éléments verticaux limitent fortement l'entrée du soleil en hiver, il est donc préférable de les concevoir amovibles ou orientables. Les protections mobiles intérieures ou extérieures, motorisées ou non (volets, panneaux, brise soleil, rideaux, stores à projections...) Elles peuvent compléter les dispositifs fixes.

1.1.9 - Les halls d'entrée : la réalisation de halls traversants est souhaitable car ils permettent de faciliter les déplacements entre les cœurs d'îlots et les voies publiques.

1.1.10 - Locaux techniques : Les locaux techniques (locaux, encombrants , poste transformateur, sous-station, etc...) Devront être aménagés dans des espaces fermés et accessibles depuis la rue et de surface suffisante. Il est proscrit la mise en œuvre d'émergences réseaux (coffrets, armoires…) sur le domaine public. Ces émergences seront systématiquement encastrées en façade ou dans le mur bahut. Chaque bâtiment devra intégrer l'ensemble des ouvrages techniques pour la desserte des bâtiments conformément aux prescriptions des concessionnaires. Chaque hall devra intégrer l'ensemble des ouvrages techniques pour la desserte de ses étages conformément aux prescriptions des concessionnaires. Pour favoriser l'entretien des espaces vert la réalisation d'un local espace vert en R.D.C avec un point d'eau extérieur est attendu. Les façades intégrant des locaux techniques doivent faire l'objet d'un traitement architectural par des serrureries ou menuiseries.

1.1.11 – Matériaux de façade : L'ensemble des logements doit bénéficier d'espaces privatifs ouverts sur l'extérieur (balcons, loggias, terrasses...). Pour ce faire, des émergences et/ou percements sur les façades sont attendus. Les espaces privatifs sont traités de façon homogène et cohérente à l'échelle de la résidence.

1.1.12 - Couleurs : L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global. Son emploi doit correspondre à des volumes (creux, saillie) ou à des éléments liés à la structure du bâtiment. Les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

1. VOLUMETRIE ET FACADE

En zone U6 :

1.1.13 – Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.
1.1.14 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).
1.1.15 – En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

En zone N :

1.1.16 – Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage.
1.1.17 – L'utilisation du bois doit être privilégiée.
1.1.18 – Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

1.2.1 - L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

1.2.2 - La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite.

1.2.3 - Au sein des locaux situés en rez-de-chaussée des constructions et dotés d'une vitrine bordée par un linéaire de commerce, artisanat et service repéré au règlement graphique, l'occultation des vitrines commerciales est interdite hors période de fermeture.

1.2.4 - Par ailleurs, l'affichage sur ces vitrines doit rester modéré.

1.2.5 - Les vitrines doivent être entretenues et renouvelées.

1.2.6 - Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

1.2.7 - En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.

Pour rappel, en application de l'article L. 752-1 du Code du commerce, les propriétaires doivent démanteler les implantations et remettre en état leur devanture en fin d'exploitation afin de veiller à ce que leur aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1.3. RAVALEMENT

Non règlementé

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

2. TOITURES

En toutes zones :

2.1 Les toitures doivent être à pente. Cette disposition ne s'applique pas pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions ».

2.2 Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

En zone U1 :

2.3 Les toitures doivent présenter une pente minimale de 10%.

En zones U1 ; U3 ; U5 et UPV1 :

2.4 Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériau de couvertures sur les rampants et sur les brisis. Dans le secteur dit « Vert Galant ». Le traitement des toitures en double pente ou en mansardé est obligatoire le long de l'avenue de la gare ainsi que l'avenue Parmentier. Dans le reste du secteur, le traitement contemporain des toitures et la mise en place d'attique sont prescrits. Sur l'Avenue Dambel et l'avenue de la République un traitement contemporain des toitures en pente est privilégié.

En zone U6 :

2.5 Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

En zone U7 :

2.6 Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

En zone N :

2.7 Sont interdits en couverture les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

Toutes les zones (hors zone N) :
3.1.1 Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Toutes les zones (hors zone N et U6e) :
3.1.2 La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

3.1.3 Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

3.1.4 La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

3.1.5 Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, …) il pourra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m.

3.1.6 Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

Zone U1 :

3.1.7 La largeur des portails devra être comprise entre 3 m et 3,50 m.

3.1.8 Les clôtures sur rue seront composées d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m. Au-dessus du muret et dans la limite des 2,10 m autorisé, le choix est laissé libre au pétitionnaire (haies vives, matériaux à claire voie, etc.).

Zones U6 et U7 :

3.1.9 A l'exclusion de la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Zone U5 :

3.1.10 Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie,

<u>En zone UPV1 :</u>

3.1.11 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

3.1.12 Les clôtures sur rue seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1mètre, surmonté de matériaux dont la transparence sera d'au moins 20% ».

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

Zone U3 et UPV1 :

3.1.13 Les clôtures sur rue seront composées d'un muret d'une hauteur de **60 cm**, surmonté d'un barreaudage vertical métallique de teinte sombre ne pouvant excéder **1,50 mètre**. Les pieds droits du mur bahut sont en maçonnerie identique au mur bahut. la clôture doit être doublée d'une haie végétale mixte d'essences locales

3.1.14 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone U6e :

3.1.15 Dans le secteur U6e, sauf pour les constructions à sous-destination de centre des congrès et d'exposition, seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel : les clôtures doivent être composées d'éléments grilles en serrurerie ou treilles à mailles rectangulaires de **5 mm** de diamètre sur potelets métalliques ; elles ne doivent pas dépasser une hauteur de **1,50 mètres** et doivent être doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage ; les entrées de lots peuvent être traitées par une clôture en maçonnerie ;

3.1.16 Pour les constructions à sous-destination de centre des congrès et d'exposition **:**

- Les clôtures doivent être implanté à l'alignement du bâti.
- La hauteur maximale des clôtures est de **3,5 mètres**.
- Les clôtures doivent être surélevées de de **15 cm** pour permettre le passage de la petite faune. Les murets ou plaque de soubassement sont interdits.

Zone U7 :
3.1.17 Les dispositions ci-dessus ne concernent pas l'établissement pénitentiaire.

Zone N :
Non réglementé

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

3. CLÔTURES

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

Toutes les zones (hors zone N) :
3.2.1 Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Toutes les zones (hors zone N et U6e) :
3.2.2 La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

3.2.3 Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

3.2.4 La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

Zone U1 :
3.2.5 Les clôtures devront obligatoirement être composées d'un grillage et d'une haie vive, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m, le long des voies suivantes :
Quartier de la Haie Bertrand :

- Square Beaumarchais, square J-F Béranger, rue Marc Bernard, avenue Léon Blum (coté pair), rue Bachaga Boualam, rue Bougault, avenue Pierre Brossolette, square A. Camus, boulevard Laurent et Danielle Casanova, avenue du Colonel Fabien, avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, allée Pierre Cot, avenue de la Croix de l'Aumône, avenue Ambroise Croizat, square D.Ferry, chemin des Fontaines, allée Anne Franck, square Godeau, avenue du 8 mai 1945, impasse Le Bihan, square Fernand Léger, allée Jack London, allée Luxembourg, avenue Manouchian, avenue Guy Moquet, allée G.Philippe, avenue Etrel et Julius Rosenberg, square Jean Rostand, allée Jean-Jacques Rousseau, rue Sacco et Vanzetti chemin des Saint-Pères (n° impairs), allée Georges Sorel, allée Elsa Triolet.

Quartier de la Roseraie :

- Allée Boileau, rue G. Brassens, rue la Bruyère, villa de la Bruyère, allée de Byasson, allée Charcot, rue J. Charcot, allée Corneille, allée Fénelon, rue Laborde, villa Laborde, rue Pierre Loti, rue E. Michelet, rue Molière, allée Montesquieu, rue Max Pol Fouchet, rue Racine, rue Saint John Perse Alexis Léger, avenue J-P Sartre, rue Teste, rue de Turenne, allée de Verdun, avenue de Verdun.

Quartier Pasteur :

- Allée Arthur Adamov, allée A. Artaud, allée J. Audiberti, allée Sarah Bernhardt, rue de Champagne, rue Albert Einstein, avenue Elie Faure, rue Sigmun Freud, rue Célestin Freinet, allée A. Jarry, rue François Mauriac, rue Georges Méliès, rue Le Corbusier, rue Nicéphore Niepce, square du Onze Novembre.

Zone U6e :
3.2.6 Dans le secteur U6e, seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel : les clôtures doivent être réalisées comme sur la voie ou peuvent être constituées par un grillage vert simple à torsion à mailles de 50 tendu entre potelets métalliques. Dans tous les cas, la clôture doit être doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30m perpendiculaire à toute voie.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone U7 :
3.2.7 Les dispositions ci-dessus ne concernent pas l'établissement pénitentiaire.

Zone N :
Non réglementé

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

4. MATERIAUX

4.1 Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

4.2 Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

4.3 Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

En zone N :
Non réglementé

5. DISPOSITIONS DIVERSES

LOCAUX TECHNIQUES

5.1. Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

En zone U6 :
5.2. Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments.

5.3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction (clôture ou bâtiment).