



Territoire d'Est Ensemble

Ville de Romainville

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE MODIFICATION N°10

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée du 29 mars 2016 au 29 avril 2016

Table des matières

INTRODUCTION	3
A- Secteur de la Place des Commerces.....	5
1) Ajustement de la limite du sous-secteur UCa	5
2) Levée du périmètre de l'emplacement réservé C2	6
3) Instauration d'un périmètre de protection d'espace non bâti	6
4) Création d'un emplacement réservé pour la création d'un square	7
5) Extrait des pièces du PLU actuelles et modifiées	8
B- Levée de la servitude de voirie sur X16/17	9
C- Secteur rues de la République/ Félix Neel/ Pierre Curie	9
1) Levée du PAPA présent sur l'îlot	9
2) Création d'un emplacement réservé C8 pour la création d'un espace public paysager au bénéfice de la commune	12
D- Mesure en faveur du développement du commerce et de l'artisanat	14
E- Ajustements Réglementaires	14
1) Précision à l'article 8.....	14
2) Suppression du « PAPA » éteint	14
3) Levée partielle de l'emplacement réservé D1.....	16
F- Quartier Charles de Gaulle	16

INTRODUCTION

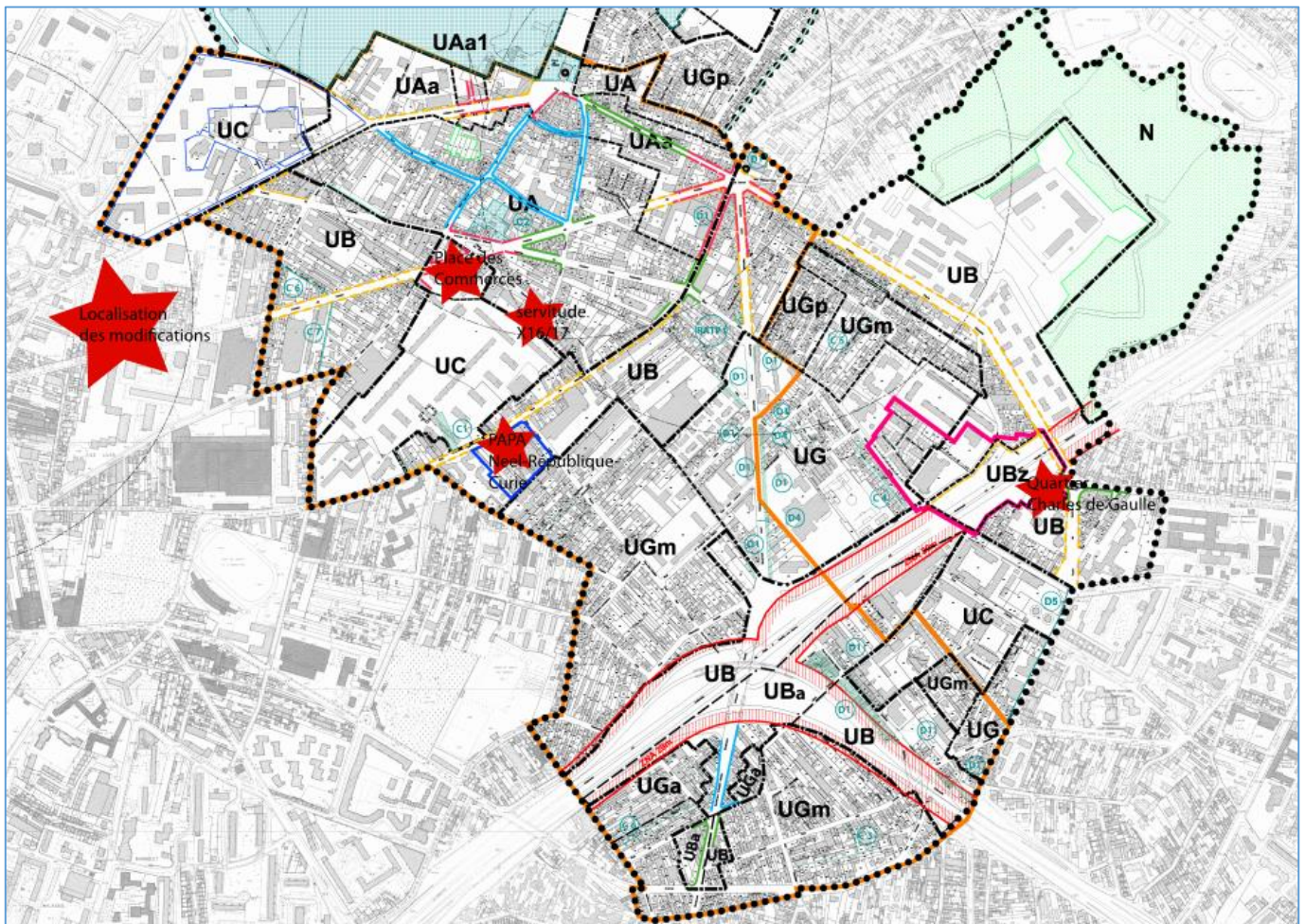
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Romainville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 mars 2009. Huit modifications ainsi qu'une révision simplifiée ont depuis été approuvées par les Conseils Municipaux des 25 novembre 2009, 30 juin 2010, 26 janvier 2011, 26 janvier 2012, 27 mars 2013, 22 janvier 2014, 25 février 2015, 25 novembre 2015 et le 16 décembre 2015. S'agissant d'un document évolutif, il doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer la Ville et l'Etablissement Public Territorial afin de mettre en œuvre leur projet de territoire. La modification portera sur :

- La création, la suppression d'emplacements réservés et de servitude de voirie,
- La levée d'un périmètre en attente de projet d'aménagement (îlot Neel-République-Curie),
- La création d'un sous-secteur pour la mise en œuvre du projet du quartier Charles De Gaulle,
- La hauteur supplémentaire de 3 mètres autorisée sur les linéaires de protection renforcée du commerce dans la zone UA,
- Des ajustements réglementaires,
- L'instauration d'un périmètre de protection d'espace non bâti.

Les documents du PLU modifiés sont le règlement écrit et ses annexes, les règlements graphiques, le rapport de présentation est complété par ce présent exposé des motifs et actualisé.

L'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, précise que "*en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés*". Il s'agit donc de l'objet du présent document.

Localisation des modifications



Cadre juridique de la modification:

La présente procédure est régie par les articles L. 153-41 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure de modification est utilisée car la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification a été notifié au préfet et aux Personnes Publiques et Associées (PPA) avant la mise à disposition du dossier.

Le présent projet est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. A l'issue de l'enquête publique, ce projet pourra être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le projet de modification sera approuvé par le Conseil de Territoire d'Est Ensemble. L'acte publié approuvant la modification du PLU deviendra exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

Le dossier d'enquête publique est composé :

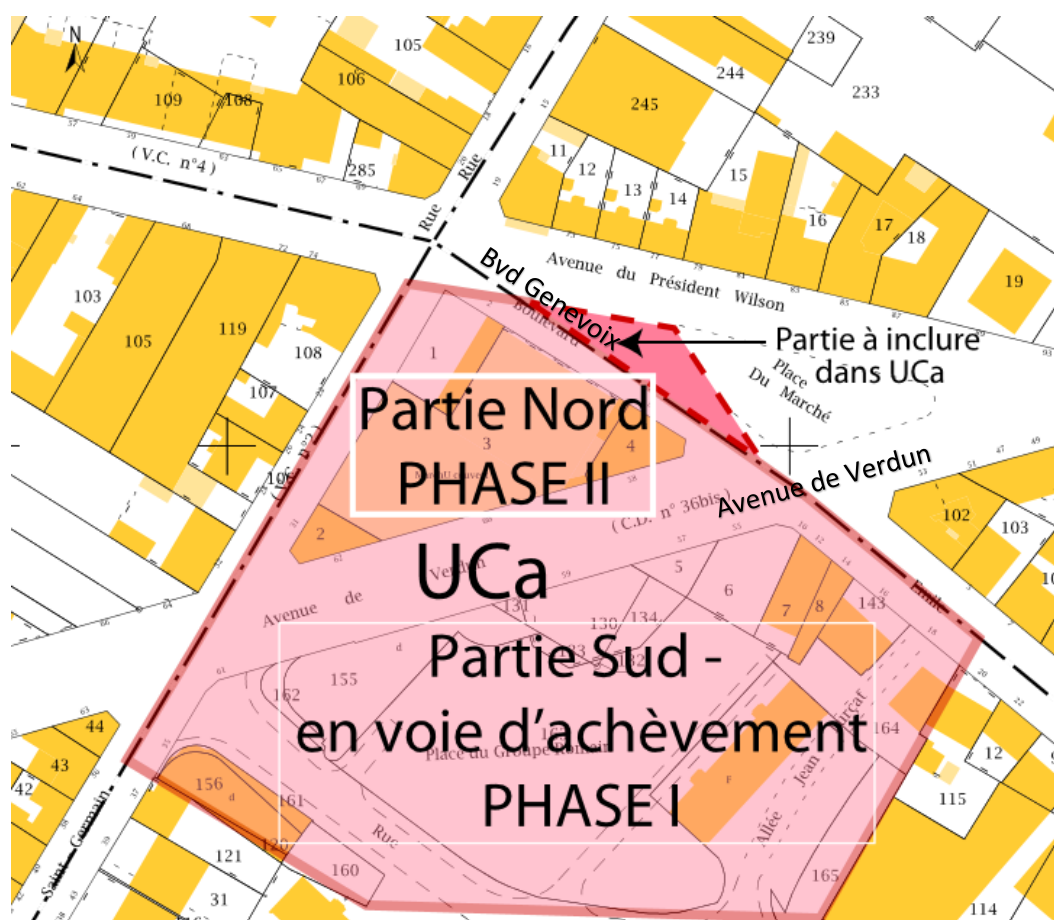
- de la présente notice – exposé des motifs
- des documents ou extraits du PLU actuels et modifiés
- du registre d'enquête publique
- de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique
- des parutions légales
- de l'avis d'enquête
- des avis des personnes publiques associées insérés au fur et à mesure de leur réception

Le projet de modification °10 du PLU n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000. Il n'est donc pas soumis à une évaluation environnementale au titre de l'article R 121-16 du code de l'Urbanisme.

A- Secteur de la Place des Commerces

1) Ajustement de la limite du sous-secteur UCa

La modification n°1 du PLU de Romainville a permis de créer le sous-secteur UCa (environ 11 000 m²), périmètre à l'intérieur duquel se met en œuvre le projet de la Place des Commerces, de part et d'autre de l'avenue de Verdun. Ce projet s'est décomposé en deux phases. La première située sur la partie Sud du sous-secteur est en cours d'achèvement. La livraison des logements, commerces et nouvelle halle du marché aux comestibles aura lieu à partir du printemps 2016. Les travaux relatifs à la seconde phase pourront donc démarrer dans la foulée. Le projet sur sa partie Nord s'est donc précisé et affiné engendrant ainsi un besoin de rectification du contour du sous-secteur UCa (+400 m²) correspondant au périmètre opérationnel du projet : il s'agit du boulevard Emile Genevoix pour sa partie comprise entre l'actuelle place du 19 mars 1962 et la halle du marché qui sera partiellement déclassée du domaine public communal ; l'objectif est de permettre l'alignement, notamment des commerces en rez-de-chaussée, dans la continuité du bâti de l'avenue et d'apporter ainsi un dynamisme et une attractivité commerciale à ce nouveau cœur de ville. Il est donc proposé d'ajuster strictement en fonction du projet d'implantation d'un front bâti, la limite du sous-secteur UCa, la partie centrale de l'actuelle place devant être complètement réaménagée en square public.



➔ Pièce du PLU modifiée : règlements graphiques

2) Levée du périmètre de l'emplacement réservé C2

La construction de l'extension du conservatoire de musique avenue du Président Wilson est en voie d'achèvement. L'emplacement réservé C2 inscrit au PLU et relatif au projet de cet équipement peut donc maintenant être levé. L'extension n'ayant pas eu lieu sur l'ensemble du périmètre C2 (3500m²), il est proposé de classer le restant pour partie en espace vert protégé (L 151-23 - voir paragraphe suivant) et pour une autre partie en emplacement réservé pour la création d'un square public (voir paragraphe d.), le surplus permettant la réalisation d'une petite opération de logement et commerces en pied d'immeuble venant achever la Place des Commerces. Il est donc proposé de lever le périmètre C2.



Extrait du PLU Actuel avec C2 actuel

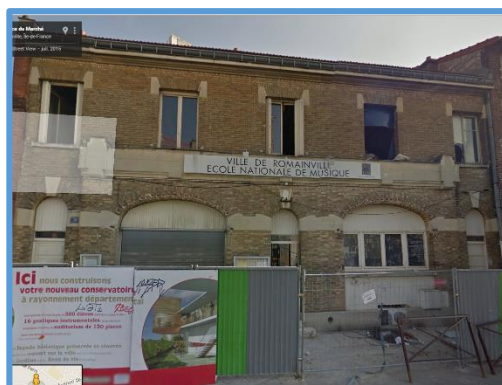


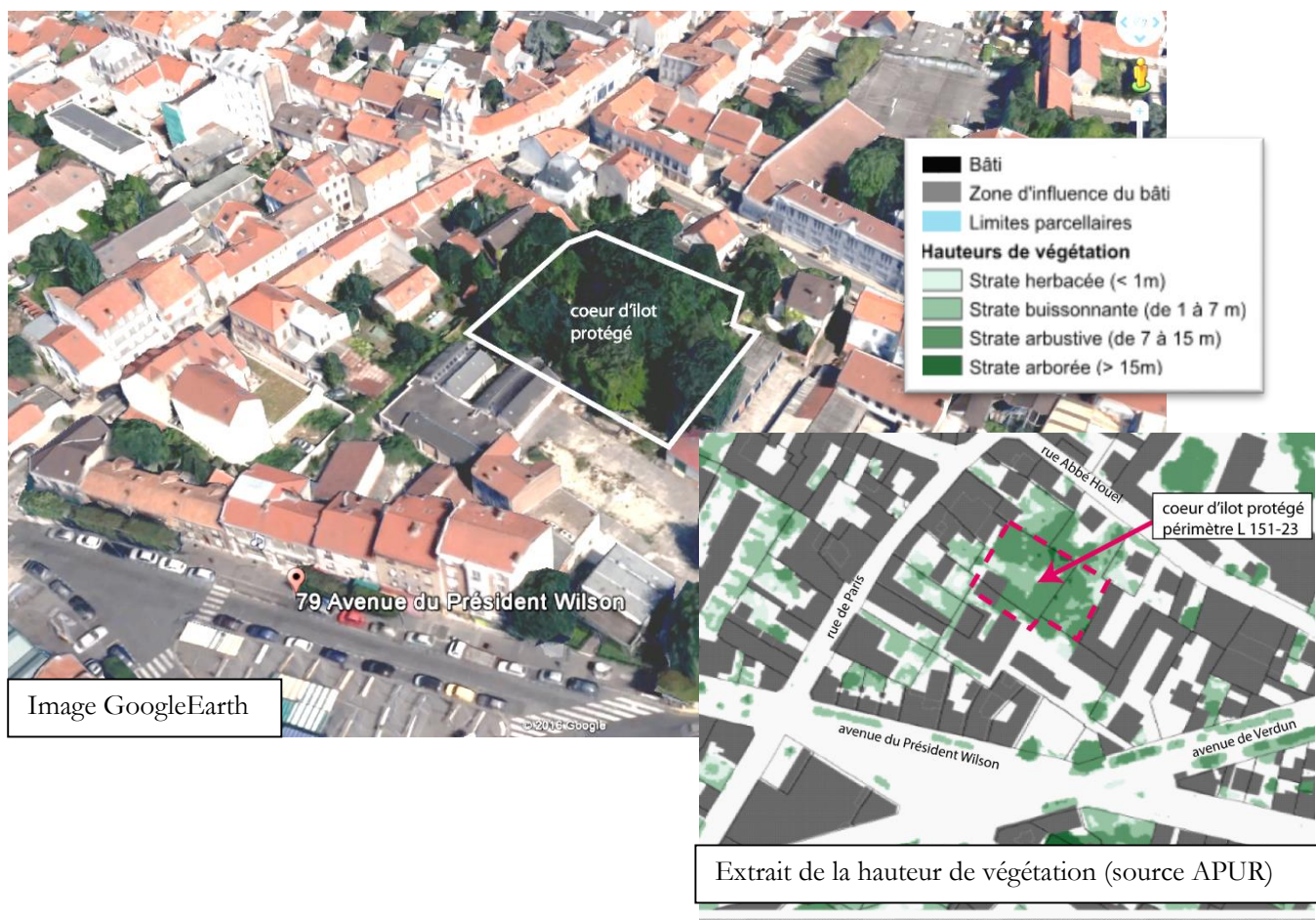
Photo (source GoogleStreetView)

➔ *Pièces du PLU modifiées : règlements graphiques – annexes du règlement écrit*

3) Instauration d'un périmètre de protection d'espace non bâti

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet désormais aux auteurs du PLU de mettre en œuvre une politique de remise en état ou de maintien des continuités écologiques. Ainsi, il est possible, entre autres de localiser dans les zones urbaines des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU une zone au sens de cet article afin de protéger un espace non bâti support de biodiversité, un cœur d'îlot de 1200 m² et déjà identifié dans les pré-études pour l'élaboration du Schéma Trames Verte et Bleue, les hauteurs de végétations présentant un intérêt particulier pour les continuités écologiques.

➔ *Pièces du PLU modifiées : règlements graphiques – annexes du règlement écrit*



4) Création d'un emplacement réservé pour la création d'un square

Il est proposé de reclasser une partie de l'ancien emplacement réservé C2 en emplacement réservé pour la réalisation d'un square public, ouvert à l'ensemble des habitants (nouveau C2) qui viendra agrémenter les nouveaux ensembles de logements prévus dans l'opération de la place des Commerces. Ce nouvel emplacement réservé C2 a pour superficie 850 m².

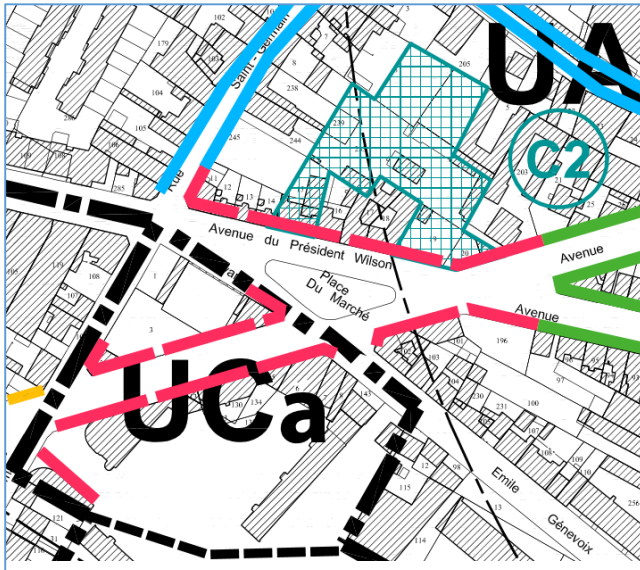


Esquisse du projet de square

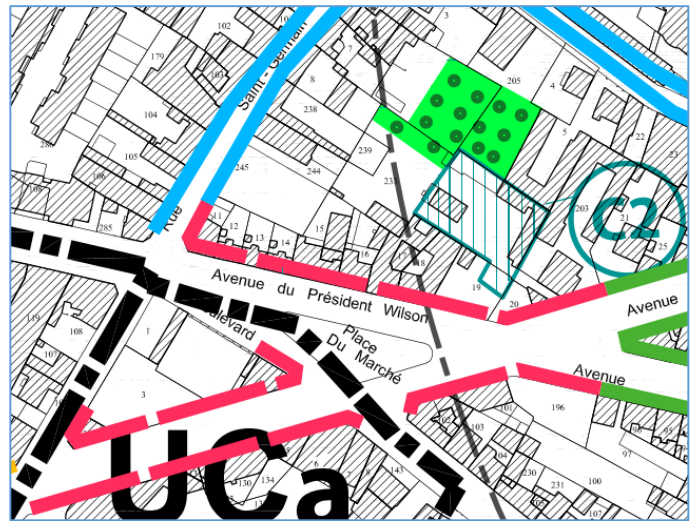
➔ Pièces du PLU modifiées : règlements graphiques – annexes du règlement écrit

5) Extrait des pièces du PLU actuelles et modifiées











Extrait du règlement graphique du PLU actuel



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



Pour les linéaires commerciaux, se reporter aux articles 1 et 2 de la zone du règlement écrit

-  Linéaire commercial toutes activités
-  Linéaire de protection renforcée du commerce de proximité et de l'artisanat à créer ou développer
-  Linéaire simple simple de commerce et artisanat à créer et développer
-  sentes faisant l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme
-  sentes faisant l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et de dispositions particulières à l'article 6 du règlement écrit
-  pôle du Marché
-  pôle de la mairie
-  pôle de la Place Carnot
-  E1 emplacement réservé
-  espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (art. L. 151-23)

Commune de Romainville	C1	Voirie publique – ANRU Cachin	1 064 m ²
	C2	Equipements publics	3 500 m ²
	C3*	Voie piétonne à créer : Prolongement sente des Oseraies (emprise 2 mètres)	140 m ²
	C4*	Voie de circulation à conserver : sente de l'Arbitrage	530 m ²
	C5*	Voie de circulation à conserver : Villa Gambetta	100 m ²
	C6*	Voie de circulation à conserver : rue du Laborieux	330 m ²
	C7*	Voie piétonne à créer : sentier de la Ferme (emprise 1.5 m)	185 m ²

Extrait de l'annexe du règlement écrit du PLU actuelle

Commune de Romainville	C1	Voirie publique – ANRU Cachin	1 064 m ²
	C2	Espace public	3 500 m ²
			850 m ²
	C3*	Voie piétonne à créer : Prolongement sente des Oseraies (emprise 2 mètres)	140 m ²
	C4*	Voie de circulation à conserver : sente de l'Arbitrage	530 m ²
	C5*	Voie de circulation à conserver : Villa Gambetta	100 m ²
	C6*	Voie de circulation à conserver : rue du Laborieux	330 m ²
C7*	Voie piétonne à créer : sentier de la Ferme (emprise 1.5 m)	185 m ²	
Périmètre de protection d'espace non bâti : L. 151-23			
Parties de Y233, Y205, Y6		Rue de Paris – rue Houel – Avenue Wilson	1 200 m ²

Extrait de l'annexe du règlement écrit du PLU modifiée

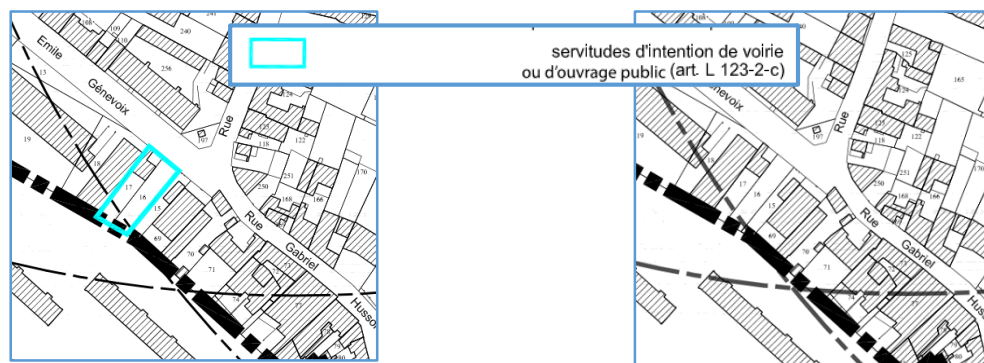
B- Levée de la servitude de voirie sur X16/17

Une servitude d'intention de voirie, grevant une propriété privée, avait été créée en cohérence avec le projet de renouvellement urbain du quartier Marcel Cachin. Depuis, le projet de trame viaire circulée et piétonne a évolué et l'emprise prévue pour un cheminement traversant n'est plus nécessaire. Ainsi, il est proposé de lever la servitude d'intention de voirie créée à l'approbation du PLU en mars 2009 sur les parcelles X16 et X17.

➔ *Pièces du PLU modifiées : règlements graphiques – annexes du règlement écrit*

Extrait du règlement graphique du PLU actuel

Extrait du règlement graphique du PLU modifié



LISTE DES SERVITUDES POUR CREATION DE VOIE ou D'OUVRAGE PUBLIC -article L123-2 c) du code de l'urbanisme

Objet	Parcelles Superficie totale
Création de voie – projet ANRU	X 16 et X 17 517 m ²

Extrait de l'annexe du règlement écrit du PLU modifiée

C- Secteur rues de la République/ Félix Neel/ Pierre Curie

Sur ce secteur situé en entrée de ville, en limite avec Bagnolet, à proximité des Lilas et face au quartier Marcel Cachin requalifié, la Ville accompagnée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France étudie depuis plusieurs années son évolution urbaine en cohérence avec le reste du quartier auquel il appartient et dont la mutation est largement engagée. Ce périmètre s'inscrit dans un environnement urbain dont les gabarits aujourd'hui varient entre R+4 à R+7 niveaux avec des typologies bâties correspondant majoritairement à de l'habitat collectif. Ce secteur a fait l'objet d'une étude d'aménagement global aboutissant à la faisabilité d'un programme de logements et d'espaces publics. Ainsi, il est proposé de lever la servitude dite « PAPA 2 » pour permettre la mise en œuvre progressive du projet en fonction des mutations foncières volontaires sur ce secteur et d'y réserver un emplacement pour la création d'espaces publics, en particulier d'un jardin public permettant de ménager un espace de transition le long de la rue de la République.

1) Levée du PAPA présent sur l'ilot

En application de l'ancien article L.123-2 a) du code de l'urbanisme [devenu L. 151-41], un périmètre en attente d'un projet d'aménagement (PAPA) sur ce secteur méritant une restructuration profonde et pour lesquels les études n'étaient pas encore achevées, avait été créé par la modification n°6 du PLU approuvée en Conseil Municipal le 17/02/2015. Dès lors qu'un projet d'aménagement est arrêté sur le site inscrit en « PAPA » cette disposition s'efface par le biais d'une modification du

PLU. Depuis les réflexions urbaines ont été engagées et ont abouti à un plan d'aménagement d'ensemble. Il est donc proposé de lever ce périmètre en attente de projet d'aménagement afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain concourant à l'enjeu global de restructuration urbaine du centre-ville élargi, une première phase s'inscrivant dans ce projet d'ensemble pouvant se réaliser maintenant sur des parcelles principalement maîtrisées par l'EPFIF.



Vue semi aérienne du secteur – source Google Earth



Etude d'implantation volumétrique



Etude de plan de masse indicatif d'aménagement global

Le projet prévoit en plusieurs phases la construction de logements dans les règles inchangées d'urbanisme attachées au secteur d'origine, c'est-à-dire la zone UB.

La première phase prévoit la construction de 98 logements, un local associatif et 69 places de parking en sous-sol. Un jardin intérieur sera planté pour partie en pleine terre (12 arbres dits à haute tige y seront plantés) et pour partie sur la dalle du parking qui supportera une hauteur de terre végétale de 80 cm, engazonné et planté de haies. Le linéaire développé sur rue sera séquencé avec retraits et loggias.

Les phases suivantes, au gré des disponibilités foncières encadrées par l'intervention de l'EPFIF et la charte promoteur en vigueur, prévoient la construction en front de rue de bâtiment à usage de logements dont la hauteur correspondra à une typologie collective différenciée selon les rues, alors qu'en cœur d'îlot des constructions de logement à caractère individuel et intermédiaire sont envisagées.

La modification du PLU consistera donc en la suppression aux règlements, annexes et au rapport de présentation de cette servitude, qui empêchait temporairement sa constructibilité.

➔ *Pièces du PLU modifiées : règlements graphiques – annexes du règlement écrit – rapport de présentation du PLU*

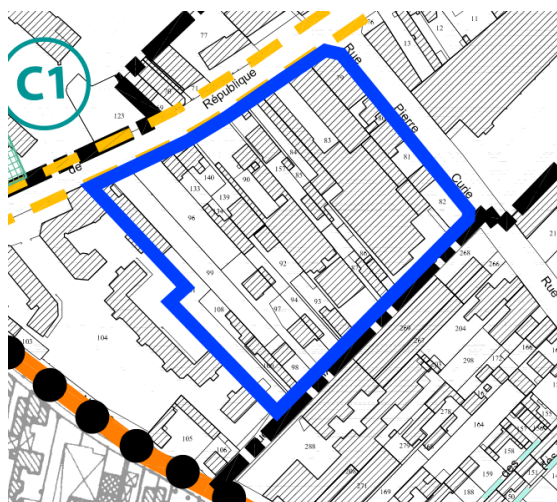
2) Création d'un emplacement réservé C8 pour la création d'un espace public paysager au bénéfice de la commune

Lors de la cession par la commune d'un square situé anciennement au 144 rue de la République, en face du secteur République/Neel/Curie, avait été pris l'engagement par la municipalité de reconstituer un espace vert d'agrément à proximité immédiate à l'échelle du quartier. C'est pourquoi ce plan d'aménagement global du quartier préalable à la levée du PAPA a pris en compte cette orientation qu'il est maintenant proposé de figer réglementairement dans le PLU par un emplacement réservé d'une superficie quasiment équivalente au bénéfice de la commune.



Création de l'emplacement réservé C8 : Une partie des parcelles V96/V99/V101 pour 540 m²

Extrait du règlement graphique du PLU actuel



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



Annexe au règlement du PLU Actuelle :

LISTE DES PERIMETRES EN ATTENTE DE PROJET GLOBAL (P.A.P.A) -article L123-2 a) du code de l'urbanisme

	Adresse	Parcelles	Surface
PAPA2	- rue de la République	V 79/83/84/85/90/96/99/101/133/134/139/140/157	10 951 m ²
	- rue Pierre Curie	V 80/81/82	
	- rue Felix Neel	V 86/87/92/93/94/97/98/100/108	

Annexe au règlement du PLU Modifiée :

LISTE DES PERIMETRES EN ATTENTE DE PROJET GLOBAL (P.A.P.A) -article L123-2 a) du code de l'urbanisme			
	Adresse	Parcelles	Surface
PAPA2	- rue de la République	V 79/83/84/85/90/96/99/101/133/134/139/140/157	10 951 m ²
	- rue Pierre Curie	V 80/81/82	
	- rue Felix Neel	V 86/87/92/93/94/97/98/100/108	

Commune de Romainville	C3*	Voie piétonne à créer : Prolongement sente des Oseraies (emprise 2 mètres)	140 m ²
	C4*	Voie de circulation à conserver : sente de l'Arbitrage	530 m ²
	C5*	Voie de circulation à conserver : Villa Gambetta	100 m ²
	C6*	Voie de circulation à conserver : rue du Laborieux	330 m ²
	C7*	Voie piétonne à créer : sentier de la Ferme (emprise 1.5 m)	185 m ²
	C8	Espace public piétonnier	540 m ²

Extrait du rapport de présentation modifié (page 120):

3. Les dispositions particulières et les servitudes

En complément aux dispositions réglementaires classiques, le PLU permet de gérer un certain nombre de dispositions particulières et servitudes qui relèvent pour l'essentiel d'une transcription graphique.

Actualisation modification n°10 du PLU :

3.1 Les périmètres en attente de projet d'aménagement (PAPA)

En application de l'article L. 123-2 a), les périmètres en attente d'un projet d'aménagement concernent les secteurs urbains qui méritent une restructuration profonde et pour lesquels les études ne sont pas encore achevées. Dans l'attente de la définition d'un projet abouti, cette servitude gèle l'utilisation du terrain dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Dans ce délai, le PLU stipule que la SHOB maximum autorisable est limitée à 5% en extension de la SHOB des constructions existantes quelque soit leur destination.

Cette disposition s'efface dès lors qu'un projet d'aménagement est arrêté sur le site et qu'il est introduit dans le PLU par le biais d'une modification.

Deux secteurs de ville sont concernés par l'application d'un PAPA :

— quartier Gagarine : un projet de requalification est en cours de réflexions : (NB : cf paragraphe E)2) ci après)

— rues République/Neel/Pierre Curie : une réflexion urbaine sur le devenir de ce tissu mixte et en mauvais état est en cours

D- Mesure en faveur du développement du commerce et de l'artisanat

Lors de la modification n°4 du PLU, des linéaires de protection et de renforcement du commerce et de l'artisanat ont été créés aux règlements écrit et graphique.

Ainsi, le long des linéaires de protection renforcée dans les trois pôles commerciaux identifiés au règlement graphique (en rouge sur le règlement graphique : Place Carnot, Hôtel de Ville et Marché) la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée sur rue autres que pour la destination de commerce de proximité ou d'artisanat sont interdits. En zone UA (non compris ses sous-secteurs), afin de favoriser l'installation de nouveaux commerces, il est proposé que le long de ce linéaire lorsqu'une construction prévoit un commerce ou local à destination d'artisanat en rez-de-chaussée, la hauteur de construction totale autorisée soit bonifiée de 3 mètres. Cette disposition pourra également bénéficier aux constructions existantes comportant déjà du commerce ou de l'artisanat en rez-de-chaussée, permettant ainsi une surélévation éventuelle.

(Zone impactée UA)

→ *Pièces du PLU modifiée : règlements graphiques –règlement écrit*

Zone UA : Extrait du règlement **modifié**

(...)

Article UA 10 : Hauteur des constructions

10/1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m. En secteur UAa et en cas de toiture en pente, la hauteur des constructions peut atteindre 15,5 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ne peut excéder 9 m.

Toutefois, sur les linéaires de protection renforcée du commerce et de l'artisanat identifiés au règlement graphique du PLU en UA (non compris ses sous-secteurs), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 16 m.

E- Ajustements Réglementaires

1) Précision à l'article 8

Afin de lever une ambiguïté sur la hauteur à prendre en compte pour l'application de l'article 8 dans le calcul de la distance exigée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, il est proposé de préciser aux articles 8 :

8/1 La distance entre les nus de façade de constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 4 m

La distance entre les nus de façade de constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

→ *Pièce du PLU modifiée : règlement écrit (zones UA, UB, UC, UD, UG et UZ)*

2) Suppression du « PAPA » éteint

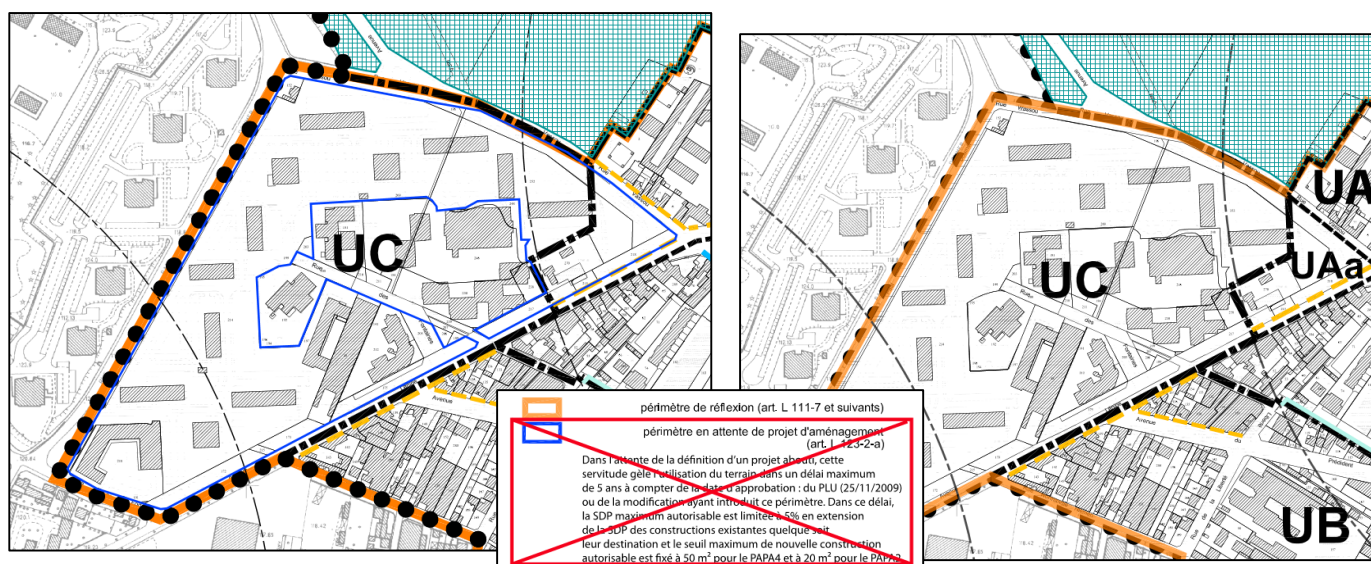
Les PAPA sont instaurés pour une durée de cinq ans à partir de la date de leur création par approbation du PLU. Ainsi, le PAPA Gagarine, instauré lors de la modification n°3 du PLU approuvée par le Conseil Municipal du 26 janvier 2011, est arrivé à terme depuis le 26 janvier 2016.

Il est donc proposé de le supprimer de la liste des papas en vigueur à Romainville.

➔ *Pièces du PLU modifiées : règlements écrit et graphique, annexe, rapport de présentation*

Extrait du règlement graphique du PLU actuel

Extrait du règlement graphique du PLU modifié



Extrait du rapport de présentation modifié (page 120):

3. Les dispositions particulières et les servitudes

En complément aux dispositions réglementaires classiques, le PLU permet de gérer un certain nombre de dispositions particulières et servitudes qui relèvent pour l'essentiel d'une transcription graphique.

Actualisation modification n°10 du PLU :

3.1 Les périmètres en attente de projet d'aménagement (PAPA)

En application de l'article L. 123-2 a), les périmètres en attente d'un projet d'aménagement concernent les secteurs urbains qui méritent une restructuration profonde et pour lesquels les études ne sont pas encore achevées. Dans l'attente de la définition d'un projet abouti, cette servitude gèle l'utilisation du terrain dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Dans ce délai, le PLU stipule que la SHOB maximum autorisable est limitée à 5% en extension de la SHOB des constructions existantes quelque soit leur destination.

Cette disposition s'efface dès lors qu'un projet d'aménagement est arrêté sur le site et qu'il est introduit dans le PLU par le biais d'une modification.

Deux secteurs de ville sont concernés par l'application d'un PAPA :

— quartier Gagarine : un projet de requalification est en cours de réflexions

— rues République/Noël/Pierre Curie : une réflexion urbaine sur le devenir de ce tissu mixte et en mauvais état est en cours

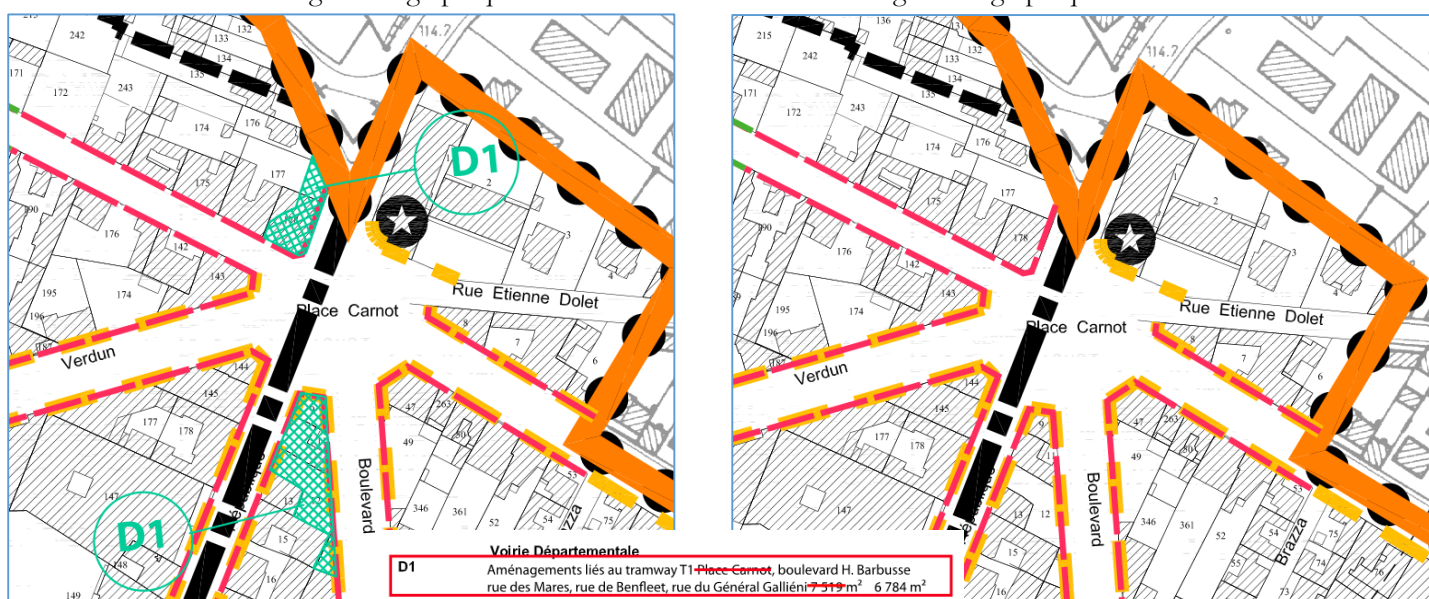
3) Levée partielle de l'emplacement réservé D1

Dans le cadre de l'avancement du projet de prolongement du métro ligne 11 et des travaux projetés à la place Carnot par la RATP, bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique et prochainement d'une ordonnance d'expropriation assurant la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du au projet, il est proposé de lever partiellement l'emplacement réservé D1 (735 m² sur 7519 m²) dont le bénéficiaire est le Conseil Départemental de Seine Saint Denis dans le cadre du projet T1.

➔ *Pièces du PLU modifiées : règlements écrit et graphique, annexes*

Extrait du règlement graphique du PLU actuel

Extrait du règlement graphique du PLU modifié



Extrait annexe au règlement du PLU modifiée :

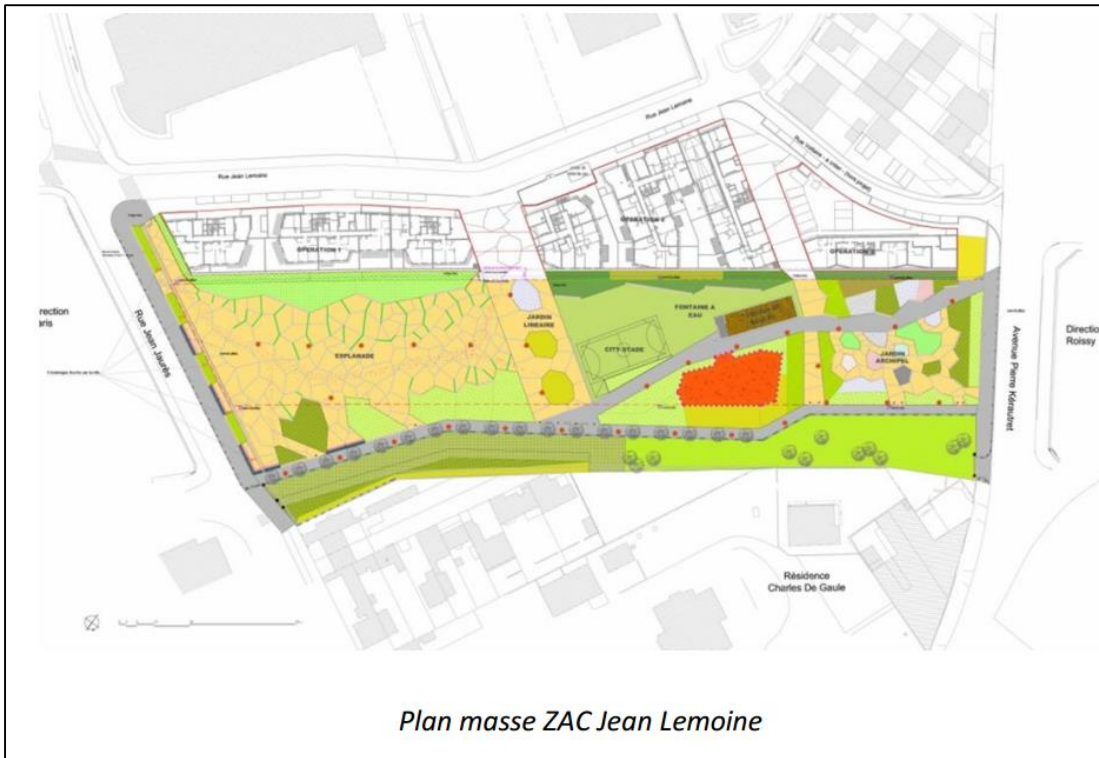
		Voirie Départementale	
Conseil Général Départemental de la Seine-Saint- Denis	D1	Aménagements liés au tramway T1-Place Carnot, boulevard H. Barbusse – Rue des Mares – Rue de Benfleet – Rue du Général Gallieni	7 519 m ² 6 784 m ²
	D4	Elargissement de la RD 36 bis (boulevard Henri Barbusse) Emprise 22,50 m	1 276 m ²
	D5	Elargissement unilatéral de la RD 40 Route de Montreuil entre la rue Jean Jaurès et la rue Mirabeau Emprise 15,85 m	239 m ²

F- Quartier Charles de Gaulle

Depuis plusieurs années, le quartier Charles de Gaulle fait l'objet d'études urbaines afin de coupler son évolution au projet de la ZAC Jean Lemoine qui s'étend sur les anciens talus de l'autoroute A3 (180 logements seront livrés entre 2017 et 2018 sur les anciens talus nord, l'aménagement de la dalle sera livré en 2017). Ce quartier, inclus dans le secteur dit des Trois Communes sera par ailleurs desservi en 2022 par une nouvelle station de métro dans le cadre du prolongement de la ligne 11.

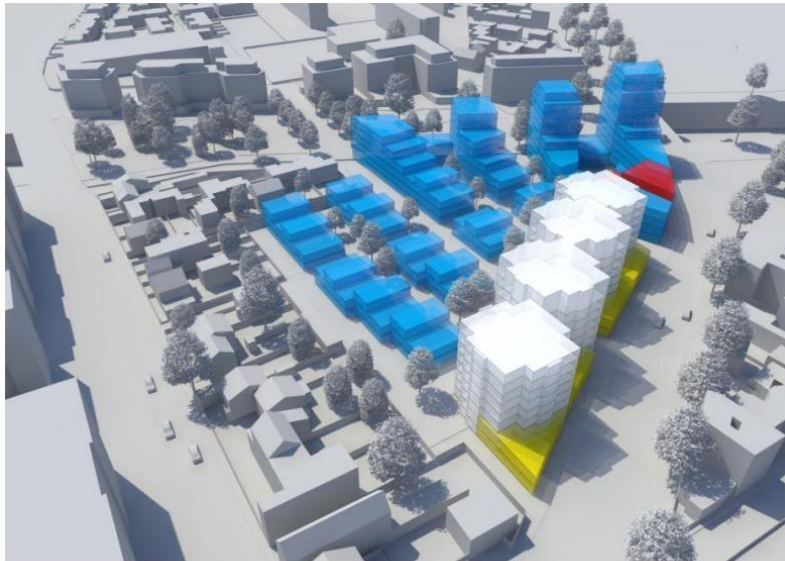


Plan de situation : futur parc urbain (sur la dalle de couverture de l'A3) et quartier De Gaulle actuel



Plan masse ZAC Jean Lemoine

Les études réalisées par l'Atelier Du Pont, architectes et urbanistes, vont permettre de lancer un vaste projet de renouvellement urbain visant notamment à corriger les dysfonctionnements actuels du quartier (accessibilité des bâtiments, réhabilitation des logements existants et construction de nouveaux logements sociaux et en accession, liaisons urbaines, stationnements et commerces de proximité,...) et créer un véritable quartier de ville en intégrant une mixité sociale et fonctionnelle. Le quartier Charles de Gaulle bénéficiera des nouveaux espaces publics prévus dans le cadre de la ZAC Jean Lemoine grâce au développement de liaisons piétonnes traversant le futur parc urbain qui sera réalisé sur la couverture de l'autoroute A3, la création d'un nouveau linéaire commercial sur la route de Montreuil et la création d'un véritable cœur d'îlot paysager.



Projet - axonométrie

Ainsi, le projet apportera une animation commerciale le long de la route de Montreuil, et créera des venelles piétonnes pour ouvrir le quartier vers le reste de la ville. Il est aussi prévu la construction d'une annexe à l'espace de proximité Nelson Mandela en RDC d'un bâtiment. Au total, 70 logements sociaux seront reconstruits et 112 logements sociaux seront réhabilités.

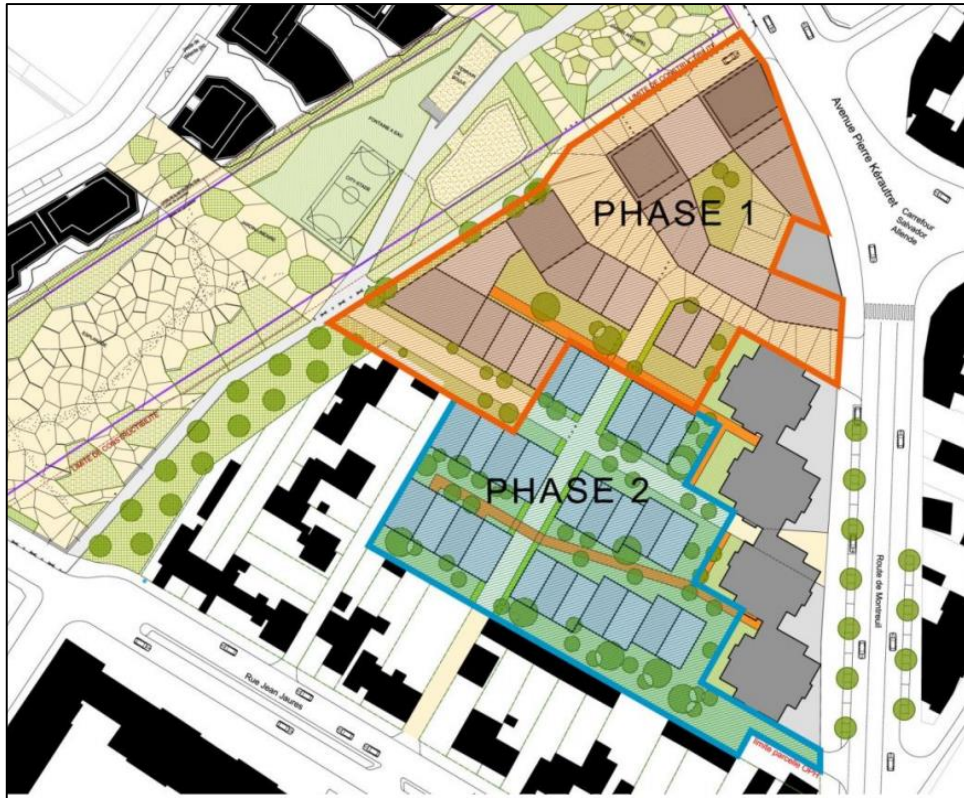
Environ 210 nouveaux logements seront construits en accession à un prix de sortie maîtrisé, pour garantir une mixité sociale et la résidentialisation du quartier sous forme d'îlots afin de sécuriser les espaces privés et offrir une qualité paysagère aux habitants.



Réhabilitation des logements et créations de locaux commerciaux sur la rue de Montreuil



Futurs programmes sociaux et privés en cœur d'îlot



Phasage du projet

La première phase aboutira en 2018 et permettra le relogement des familles dont le logement va être déconstruit. Puis, la construction de 95 logements en deuxième phase, d'environ 800 m² de surfaces commerciales ou de services, la réhabilitation des bâtiments conservés route de Montreuil et la résidentialisation des îlots s'achèveront en 2020.

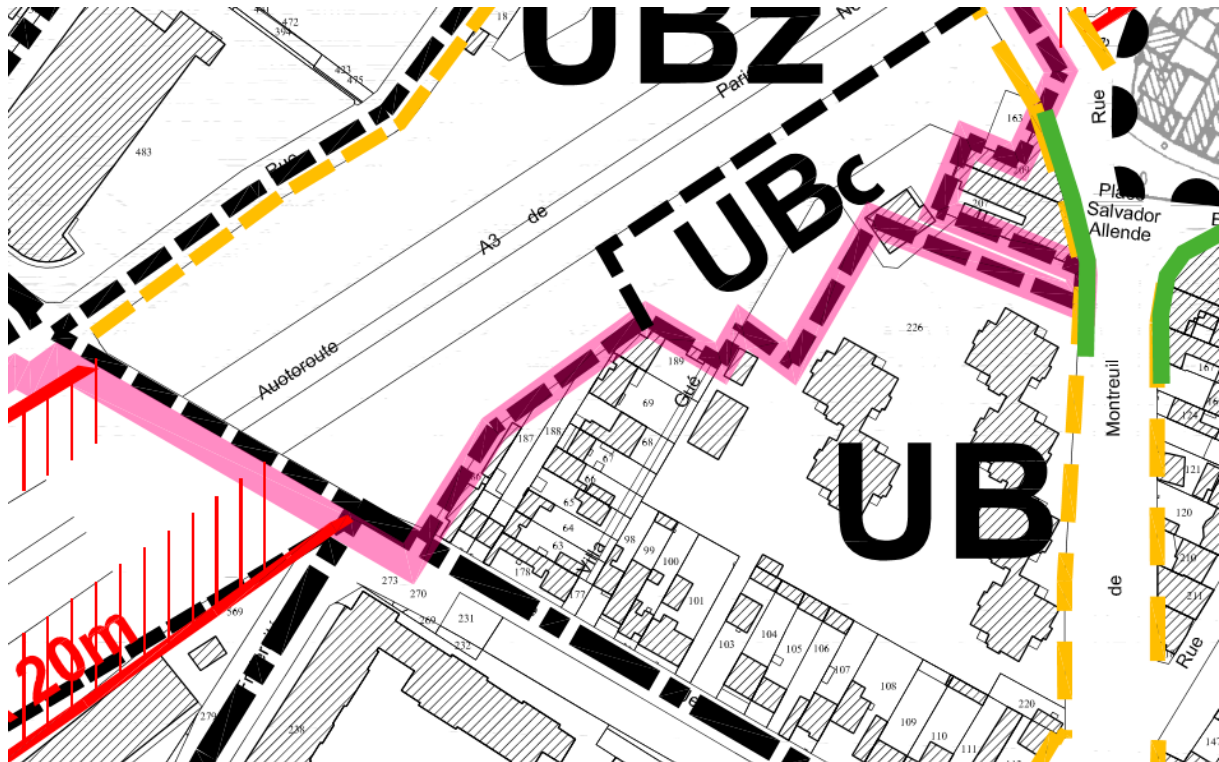
Ce projet a été présenté plusieurs fois aux Romainvillois et plus particulièrement aux locataires de Romainville Habitat du quartier De gaulle lors d'un atelier urbain le 28 septembre 2015.

Arrivant aujourd'hui en phase opérationnel et nécessitant des ajustements réglementaires il est proposé de modifier les règlements du PLU pour en permettre la mise en œuvre du projet.

A ce titre, il est proposé la création d'un sous-secteur UBc correspondant à la partie du projet comprise dans la ZAC Jean Lemoine, le reste étant toujours régi par la zone UB.

La principale règle à ajuster concerne la hauteur permise en sous-secteur UBc. La hauteur maximale autorisée y sera de 35 mètres (actuellement il est autorisé jusqu'à 19 mètres) mais le projet prévoit un étagement progressif des hauteurs le long de la prochaine esplanade publique située sur la dalle permettant une transition entre la rue Jean Jaurès et la route de Montreuil, point culminant du projet : le bâtiment qui sera situé à l'angle de la route de Montreuil et de l'espace public de la dalle a été pensé comme un signal urbain, un repère physique affirmant le renouveau du quartier avec notamment l'arrivée du métro.

Ainsi, il est proposé qu'en UBc, la hauteur permise soit au maximum de 35 m avec deux derniers niveaux qui devront être en retrait du nu des façades (« en attique ») et les deux premiers niveaux qui seront traités avec un effet de socle. Ces deux préconisations permettront une meilleure insertion dans leur environnement des nouvelles constructions. Enfin, la hauteur du RDC commercial exigée passera de 3.5 m à 3.25 m afin de limiter la hauteur globale des bâtiments.



Modifications (ajout) du règlement écrit : zone UB

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Elle recouvre les espaces identifiés comme devant être le support principal du développement de la commune. Elle comprend une grande mixité. Le secteur UBz correspond à l'extension de la ZAC Jean Lemoine et UBa correspond à un secteur préférentiel pour le développement d'activité, bureau ou artisanat. Le secteur UBc correspond au projet de renouvellement et de requalification du quartier Charles de Gaulle dans sa partie en lien avec la ZAC Jean Lemoine.

Le sous-secteur "ap" correspond à certaines portions des axes principaux sur lesquelles les constructions peuvent être plus hautes.

Des sentes, passages et villa sont présents dans ce secteur. Ils sont identifiés au document graphique et bénéficient de règles spécifiques d'implantation afin de conserver leur morphologie urbaine. Certains font également l'objet de protection au titre du L123-1-5 6° qui permet d'interdire toute construction sur leur emprise et/ou d'un emplacement réservé.

(...)

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

9/1 En règle générale, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

9/2 Dans les secteurs UBz et UBc, ce coefficient d'emprise au sol est porté à 75% pour la construction de logements, et à 85% en cas de constructions à usage d'activité.

9/3 Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

9/4 Dans le secteur UBa, ce coefficient d'emprise au sol est porté à 85% en cas de constructions à usage d'activité, bureau ou artisanat.

9/5 Par exception, dans le secteur UBa, et dans le cas d'une construction à usage de commerce et d'habitation se trouvant le long d'un linéaire simple de commerce et artisanat à créer ou à développer identifié au règlement graphique, le coefficient d'emprise au sol est porté à 85%.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

10/1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m.

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ne peut excéder 9 m.

Par exception, en UBc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 35 m, les deux derniers niveaux doivent être, au moins partiellement, en étages-attiques, se différenciant ainsi des étages courant par leurs volumétries.

10/2 Dans le sous-secteur "ap", la hauteur maximale pourra être portée à 19 m sur une bande de 16 m de profondeur comptée parallèlement depuis l'alignement. Au-delà de cette bande, la hauteur maximale est régie par le paragraphe 10/1.

10/3 Toutefois, pour des bâtiments comportant des toitures en pente, la hauteur pourra excéder de 2 m les plafonds définis ci-dessus, à condition que la hauteur à l'égout des toitures ne les dépasse pas.

10/4 Dans le cas de sols dont la pente est supérieure à 7,5%, une tolérance de 1,5 m est admise.

10/5 Sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée antérieurement au 25 juin 2008.

10/6 Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

10/7 Disposition particulière : En cas de serre agricole sur toit, sa hauteur n'est pas comptabilisée dans la hauteur de la construction, mais ne peut dépasser les 7 mètres.

10/8 Aux abords des sentes et passages identifiés au règlement graphique, dans la zone constructible issue de l'alinéa UB 6/7 de l'article 6, la hauteur des constructions est limitée à 6m.

10/9 En UBa, et dans le cas de construction à usage d'activité, bureau ou artisanat, la hauteur ne peut excéder 16 mètres. Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m.

10/10 Par exception, dans le secteur UBa, et dans le cas d'une construction à usage de commerce et d'habitation se trouvant le long d'un linéaire simple de commerce et artisanat à créer ou à développer identifié au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16m. Hors linéaire commercial, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13m.

Article UB 11 : Aspect extérieur

11/1 – Aspect général

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

De plus, en UBa, les différents murs d'un bâtiment à destination d'activité, artisanat ou bureau, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation. Aussi, toutes les façades sur voies doivent être traitées avec le plus grand soin et présenter des ouvertures harmonieuses. L'emploi, sans enduit des matériaux tels

que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer...est interdit. Les couvertures apparentes en tôles ondulées, en papier goudronné sont également interdites.

11/3 Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

En UBc, les deux premiers niveaux seront traités de manière à assurer un « effet de socle » (jeu de matières, jeu de couleurs, ...).

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Pour les constructions nouvelles, les locaux à rez-de-chaussée à usage de commerce devront avoir une hauteur sous plafond minimale de 3,50 m. Toutefois, en UBc, cette hauteur est réduite à 3.25 m.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.