



**Est
Ensemble**
Grand Paris



Territoire d'Est Ensemble

Ville de Romainville

**Plan Local d'Urbanisme
Projet de Modification n°15**

**Notice de présentation –
Exposé des motifs**

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Romainville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 mars 2009. Treize modifications ainsi qu'une révision simplifiée ont depuis été approuvées par les Conseils Municipaux (de la Ville de Romainville) et Conseils de Territoire (de l'Etablissement Public d'Est Ensemble, compétent en Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016). Une modification n°14, portant sur la mise en place d'un PLU patrimonial, a été initiée durant l'année 2018 mais n'a pas été approuvée à ce jour suite à un avis défavorable du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique. Il a été décidé d'affiner certains points du projet et de l'intégrer dans les réflexions sur le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en cours d'élaboration.

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 et de répondre aux objectifs régionaux de développement urbain.

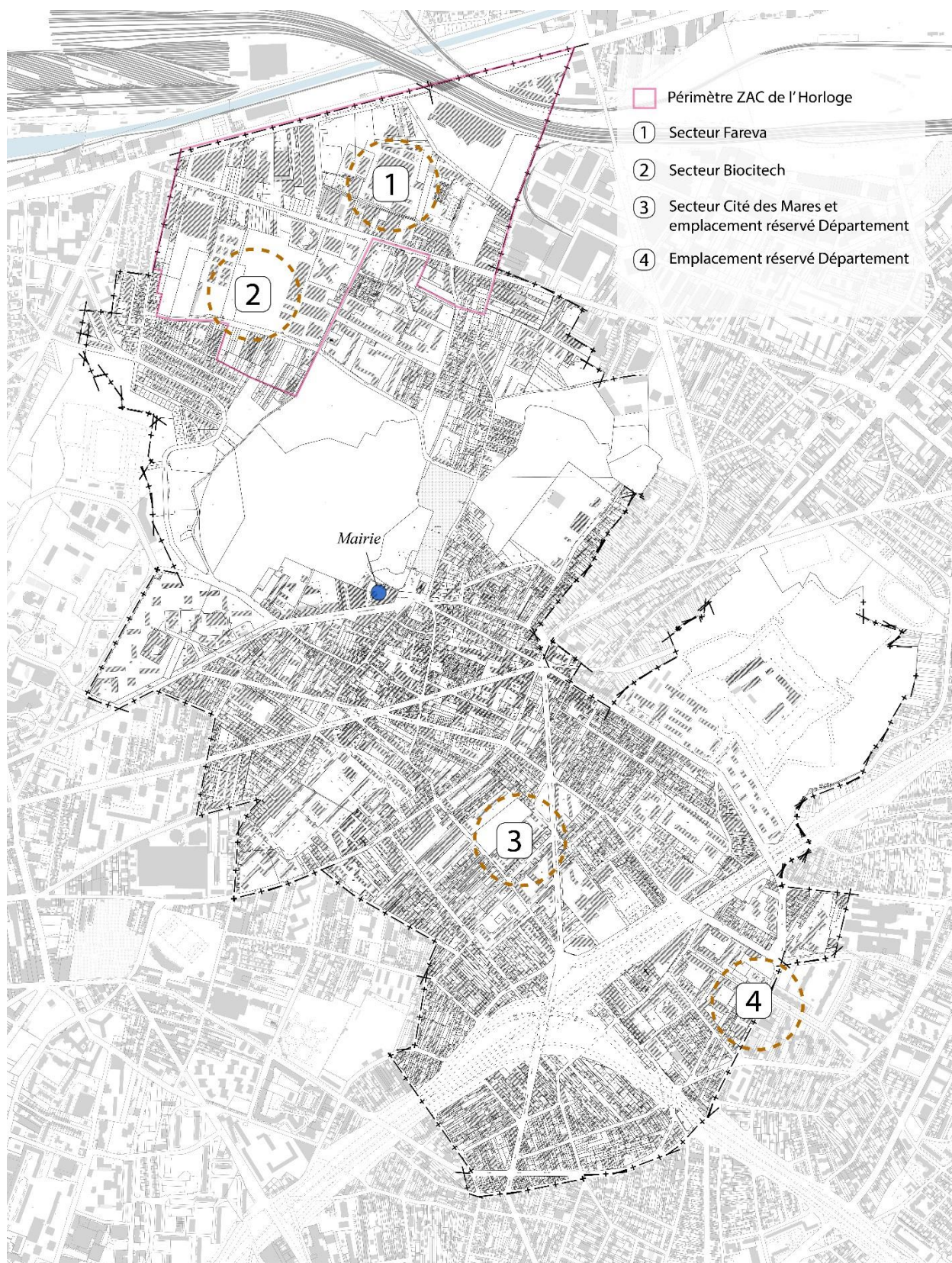
Le projet de modification n°15 présenté ici porte sur plusieurs adaptations du zonage et du règlement pour suivre l'avancement de projets dans plusieurs secteurs de la commune.

Dans la ZAC de l'Horloge, l'évolution du zonage sur plusieurs secteurs est envisagée pour accompagner leur mutation : la reconversion d'un ancien site industriel en un pôle culturel mixte pouvant accueillir une diversité de fonctions urbaines (activité, loisirs, logements) et l'ouverture à une programmation d'activité plus diversifiée sur des terrains aujourd'hui dédiés aux activités de biotechnologie, biopharmacie et chimie fine.

Dans le quartier des Grands Champs, le projet de réhabilitation de la Cité des Mares, îlot d'habitat social appartenant à la Ville, connaît une avancée opérationnelle avec l'approfondissement des études sur le projet. Un secteur particulier a été créé lors d'une précédente modification du PLU adoptée en juillet 2017. Une clarification des dispositions réglementaires adoptées à cette occasion s'avère nécessaire pour respecter l'esprit du projet envisagé.

Deux emplacements réservés au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis, pour des aménagements de voirie liés aux travaux du Tramway T1 et l'élargissement projeté d'une partie de la route de Montreuil, ne sont plus nécessaires pour la réalisation de ces projets. Il est donc proposé, après délibérations prises au préalable par les instances compétentes du Département, de supprimer ces emplacements réservés du PLU.

Par ailleurs, d'un point de vue plus formel, le fond de plan cadastral mis à jour a été intégré à l'occasion de ce projet de modification, et mis à jour dans le plan de zonage général pour correspondre aux évolutions récentes du parcellaire et du bâti sur la commune.



Plan de localisation des secteurs concernés par le projet de modification

Les documents du PLU modifiés sont le règlement graphique (avec fond de plan cadastral actualisé), le règlement écrit, l'annexe au règlement écrit contenant la liste des emplacements réservés. Le rapport de présentation est complété par ce présent exposé des motifs conformément à l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Cadre juridique de la modification

La présente procédure est régie par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure de modification est utilisée car les modifications envisagées n'imposent pas une révision selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme du fait que l'Etablissement Public Territorial et la Ville ne souhaitent pas :

1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification du PLU est compatible avec le PADD ainsi qu'avec les documents d'urbanisme supérieurs qui l'encadrent – SDRIF en particulier, la commune n'ayant pas de SCOT pour le moment sur son territoire.

La ZAC de l'Horloge est identifiée comme un secteur de développement dans lequel une action volontariste, au moyen d'incitations réglementaires, est envisagée pour accompagner sa mutation. Le projet de modification du PLU répond aux orientations du PADD en matière de logements, en contribuant à « adapter et maîtriser l'offre en logements », et « identifier et structurer les secteurs potentiels de développement de l'habitat, notamment en lien avec les grands projets et avec les axes majeurs définis par le plan de déplacements. » (orientation n°6). Permettre la réalisation de projets à proximité de l'avenue Gaston Roussel ou des futures stations de transports en communs structurants (ligne en site propre « Tzen » sur la RN3, métro de la ligne 5 existant) va dans ce sens.

Le souhait de la commune est également de favoriser la mixité des fonctions urbaines lors de la requalification de la zone, comme l'indique le projet de ville établi qui donne pour orientation de « requalifier, restructurer, développer la zone d'activité des Bas Pays et préserver une mixité des tissus ». Cela se traduit par des actions permettant de rapprocher les zones d'habitat des zones d'activités et d'emploi par ailleurs développées ou en cours de restructuration.

La commune se situe dans une agglomération où la problématique de la carence en logements a été établie, et quantifiée avec l'objectif fixé par le SDRIF de construction de 70 000 logements neufs par an pour la région Ile-de-France. A l'échelle de l'intercommunalité cet objectif a été ramené à

2800 constructions annuelles dans le Contrat de Développement Territorial et le PLH. C'est pour contribuer à cet effort commun que la commune accompagne les porteurs de projets, notamment dans le cadre des requalifications urbaines. Le SDRIF prévoit pour le territoire de Romainville plusieurs secteurs à fort potentiel de densification, dont fait partie le quartier des Bas-Pays. Les modifications projetées s'inscrivent donc dans ce sens.

Le projet de modification du PLU n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000 et n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001. Pour rappel la notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de :

- o La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences ;
- o Le caractère cumulatif des incidences ;
- o La nature transfrontière des incidences ;
- o Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) ;
- o La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zones géographiques et taille de la population susceptible d'être touchée) ;
- o La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier, d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites, de l'exploitation intensive des sols, des incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

Les évolutions proposées dans le cadre de cette procédure concernent uniquement des zones urbaines existantes. Elles ont pour principal objectif de permettre le renouvellement urbain de secteurs de projets en mutation. Les effets de cette modification sont circonscrits au territoire communal car les adaptations et les outils réglementaires proposés portent uniquement sur les zones urbaines existantes et n'impactent pas des territoires environnants. Le projet n'a pas pour incidence d'augmenter l'étalement de zones urbaines sur les zones naturelles, agricoles ou forestières ou d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, il va dans le sens d'une protection des espaces naturels ou agricoles en favorisant le renouvellement urbain de tissus déjà bâtis.

Il n'est donc pas soumis à une évaluation environnementale au titre de l'article L 104-1 du code de l'Urbanisme.

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 projet de modification a été notifié au préfet et aux Personnes Publiques et Associées (PPA) avant la mise à disposition du dossier. Par arrêtés n°A2019-347, le Président de l'Etablissement Public Territorial a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°15 du PLU organisée du 8 avril au 10 mai 2019 inclus, sur la base d'un dossier mis à disposition du public en mairie de Romainville et au siège d'Est-Ensemble. Les mesures de publicité et d'affichage ont été réalisées conformément au code de l'urbanisme.

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, ajoutées au fur et à mesure de leur réception le cas échéant

CONTENU DE LA MODIFICATION

I. Modification de zonages dans la ZAC de l'Horloge

1. Contexte du développement de la ZAC

Depuis 2005, la ville a engagé des études pour définir le devenir du secteur des Bas Pays, aboutissant à la création d'une zone d'aménagement concerté (en 2008), dite ZAC de l'Horloge. L'objectif principal de la ZAC est d'accompagner, sur un périmètre de 51 hectares, la transformation d'un secteur monofonctionnel d'activités industrielles sur le déclin et dévalorisé en un tissu urbain mixte et attractif d'un point de vue urbain, environnemental et social. Le projet affirme un principe de développement de logements et d'activités en respectant une mixité entre activité économique, habitat, équipements et espaces publics sur le quartier des Bas-Pays.

Le quartier de l'Horloge, déjà bien desservi par les voies de circulation et une station de métro de la ligne 5 toute proche (Bobigny-Pantin-Raymond Queneau), est situé à proximité de plusieurs projets structurants d'envergure, avec notamment le réaménagement de l'ex-RN3 accompagné de la création d'un Bus à Haut Niveau de Service « T'Zen3 » (Maîtrise d'ouvrage Ile-de-France Mobilités et Conseil Départemental), et le développement des projets de la Plaine de l'Ourcq portés par Est Ensemble. La gare multimodale « Bobigny- La Folie » toute proche, où passera le futur Tram 11 express ainsi qu'une nouvelle station de la ligne 5 du métro à l'étude, accroît son accessibilité en transport en commun et permet de l'inscrire dans un rayonnement supra-communal. A l'étude également le projet d'un métro-câble, reliant le pôle de la Folie aux Lilas, et améliorant la connexion entre le quartier des Bas-Pays et celui du Plateau.

La commune de Romainville a confié la réalisation de l'opération à un aménageur et, aux termes d'une consultation, a retenu la société SEQUANO AMENAGEMENT en 2008. La concession d'aménagement a été transférée à l'EPT Est-Ensemble en 2013.

Les missions confiées à l'aménageur s'articulent principalement autour de :

- la réalisation des acquisitions foncières ;
- la mise en œuvre des travaux d'aménagement de voiries et d'espaces publics ;
- la mise en état des sols et commercialisation des terrains ainsi viabilisés pour la réalisation d'opérations de construction.

De 2008 à 2011, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a affiné le projet urbain dans sa programmation, sa faisabilité opérationnelle et son phasage et a abouti à un dossier de réalisation approuvé en 2012. Une révision simplifiée du PLU, préalable à l'adoption de ce dossier de réalisation, a permis d'adopter les règles applicables sur les terrains afin de correspondre à l'avancée des études opérationnelles de la zone.



Carte de localisation des secteurs de la ZAC

La programmation de la ZAC prévoit à terme la réalisation d'environ 120 000 m² de bureaux, 73 000 m² de logements et 40 000 m² d'activités. Ajoutés à cela des commerces en pieds d'immeubles sur certains secteurs et un lycée dans le secteur du coteau viendront compléter la requalification de la zone en un nouveau quartier, accompagnés de la réalisation de nouveaux espaces publics et la requalification de l'Avenue Gaston Roussel.

2. Etat d'avancement de la ZAC

Les premiers programmes sont actuellement en cours de réalisation avec la maîtrise foncière et l'avancement des phases pré-opérationnelles.

Les premières opérations lancées, principalement à l'Ouest de la ZAC dans le secteur des Ecuries, voient ainsi le jour progressivement avec la livraison d'un ensemble de logements sur le lot A1 fin 2018, et la réalisation en cours de travaux d'un complexe commercial et hôtelier qui sera achevé au deuxième semestre 2019, le « village des marques », sur le lot A4. Plus à l'Est de la ZAC, un permis de construire a été délivré durant l'année 2018 sur le secteur de la Forêt tertiaire, pour une opération mixte de 50 000 m² de bureaux et de 70 logements.

Sur le secteur Jean-Jacques Rousseau, les études urbaines initiales ont été affinées pour travailler sur la mutation du secteur, avec une nouvelle programmation culturelle. Un projet d'ensemble a été élaboré pour les lots D1 à D3 ainsi que le lot C3 voisin, dans le respect des objectifs programmatiques initiaux, à savoir une dominante de logements ainsi que des commerces en pied

d'immeuble, des locaux d'activité et des espaces dédiés à des galeries d'art. Ce projet prévoit plusieurs bâtiments reconstituant un front bâti le long des axes Gaston Roussel et Jean-Jacques Rousseau, avec des perméabilités traversantes entre ces deux voies pour ouvrir des perspectives visuelles depuis l'espace public. Une esplanade située entre les lots D1 et D2 permettra de rejoindre depuis l'avenue Gaston Roussel la future fondation d'arts contemporains et sa Place des arts, implantée sur les anciennes parcelles industrielles. Des cœurs d'îlots végétalisés viendront agrémenter ces percées visuelles et apporter de la fraîcheur à l'ensemble bâti. Cette présence végétale sera renforcée par la présence de nombreuses toitures végétalisées, contribuant ainsi à lutter contre les effets des îlots de chaleur urbains et d'offrir un support de la biodiversité.

Certains sites rentrent aujourd'hui en phase opérationnelle dans le secteur Jean-Jacques Rousseau et Parc d'activités :

Plusieurs autorisations d'urbanisme ont été délivrées courant 2018 pour la réalisation d'un pôle d'entreprises de 10 000 m² (lot C1), la réhabilitation d'un site industriel en une fondation d'art contemporain à rayonnement métropolitain (Fondation Fiminco), ainsi que des programmes mixtes d'habitat et d'activités à rez-de-chaussée le long de la rue de la Commune de Paris (lot C3). Les chantiers de l'ensemble de ces projets s'engageront prévisionnellement en 2019. Le lot C2, faisant l'angle entre la rue de la Commune de Paris et l'avenue de Metz, a été sélectionné en 2017 pour accueillir un projet dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole ». Un groupement a été retenu après concours et travaille sur un programme mixte d'activité, de résidence étudiante et d'une exploitation maraîchère en toiture. Le projet est actuellement en cours de finalisation. Le secteur Jean-Jacques Rousseau voisin est également en cours de mutation, avec des permis de construire déposés et en phase d'instruction (lot D3), ou des permis en cours de conception pour des opérations mixtes habitat/activités (lots D1 et D2). Le permis de construire du lot D3 devrait par ailleurs faire l'objet d'une mise à disposition du public au 2^e trimestre 2019 (dates précises non définies à ce jour).

C'est donc dans ce cadre en pleine évolution que prend place le projet de modification du PLU dans cette partie de la commune de Romainville.



Plan de situation du secteur concerné dans la ZAC



W&A

AXONOMÉTRIE VERSION 2

*Axonométrie du secteur Jean-Jacques Rousseau par le cabinet Wilmotte et associés,
à l'angle de la rue de la Commune de Paris et de l'avenue Gaston Roussel*

3. Secteurs de projets objets de la modification du PLU

➤ FAREVA

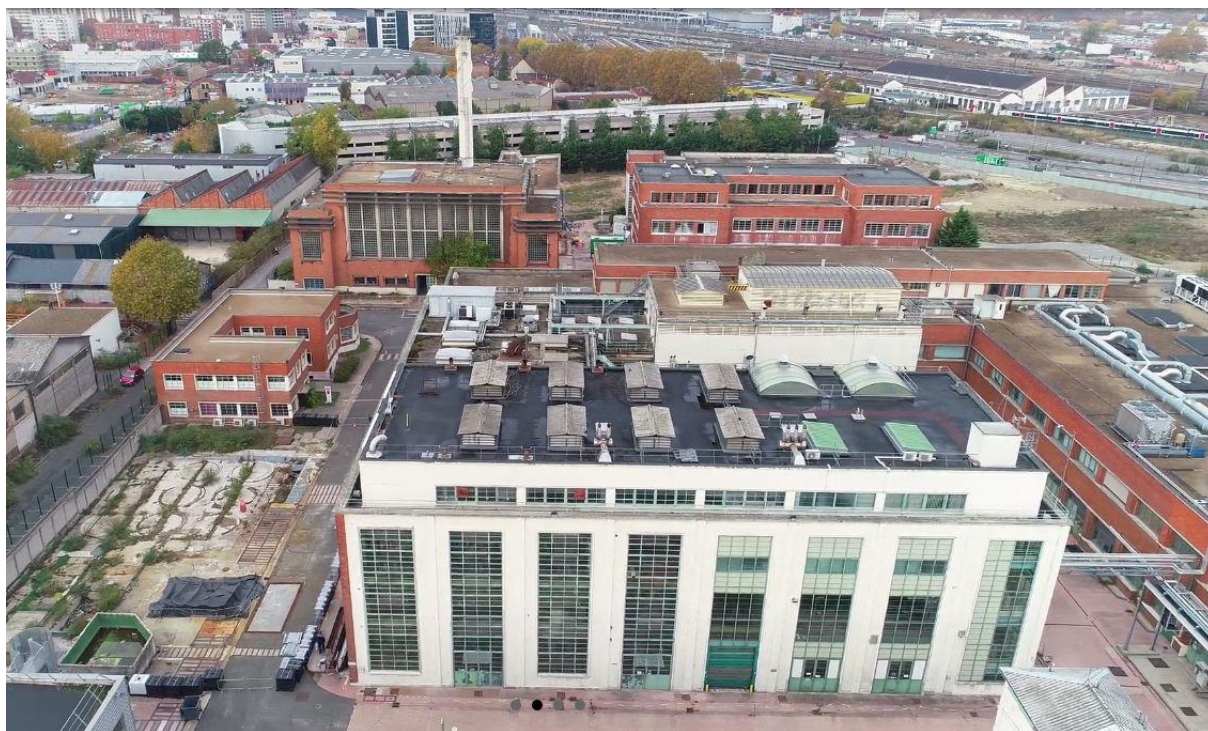
Le secteur FAREVA, du nom de l'entreprise installée sur le site depuis quelques années, anciennement SANOFI, représente environ 2.8 hectares. Il se situe au centre de la ZAC de l'Horloge, jusqu'à présent en secteur non encore opérationnel. Il est entouré du parc d'activité au nord, de la future Fondation d'art contemporain à l'Ouest et des lots D2 et D3 au sud (programmes mixte de logements et d'activités à rez-de-chaussée), séparé par la voie Jean-Jacques Rousseau.

La mutation du site se trouve accélérée par le départ de l'entreprise FAREVA fin 2019, qui n'utilisait plus que très partiellement les locaux existants. Il faut noter que le site comprend un ensemble de bâtiments de grande qualité architecturale, témoignages de la construction industrielle des années 1950. Il correspond à l'ancienne usine n°4 de la Société Française de Pénicilline (SOFRAPEN) construite par l'architecte Jean Barot, spécialiste de ce type d'installation à haut degré de technicité. Plusieurs bâtiments de qualité variable ont abrité les laboratoires de recherches et de contrôle, les bureaux de la société ainsi que les fermenteurs servant à la fabrication de la pénicilline. Certains bâtiments présentent des caractéristiques remarquables et se répondent entre eux pour former un ensemble remarquable dans le site. Les formes géométriques des bâtiments, leurs briquettes rouges, les encadrements blancs saillants des baies en bandeaux ainsi que les baies monumentales alternant verticalité et horizontalité, caractérisent l'architecture moderniste de ce site. Celui-ci a connu plusieurs évolutions au gré des mutations industrielles et des réorganisations de l'activité. Depuis les années 2000, le site est devenu le Centre de Production de Romainville (CPR), dont l'activité a été recentrée autour de la production biochimique.

A ce titre la ville souhaite le classement des bâtiments les plus remarquables dans le volet patrimonial qui sera intégré dans le PLUi, dans l'objectif de préserver ces bâtiments tout en permettant leur évolution vers d'autres usages et ainsi leur valorisation.



Vue aérienne (Sud) du site Fareva, 2018



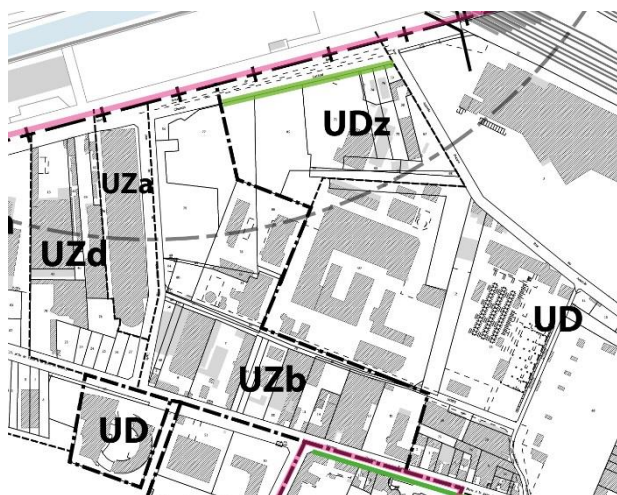
Vue aérienne (Est) du site Fareva, 2018

La mutation envisagée pour ce site s'appuie sur un projet de reconversion des locaux existants et la construction de nouveaux bâtiments, dans la continuité des projets engagés et dans la même

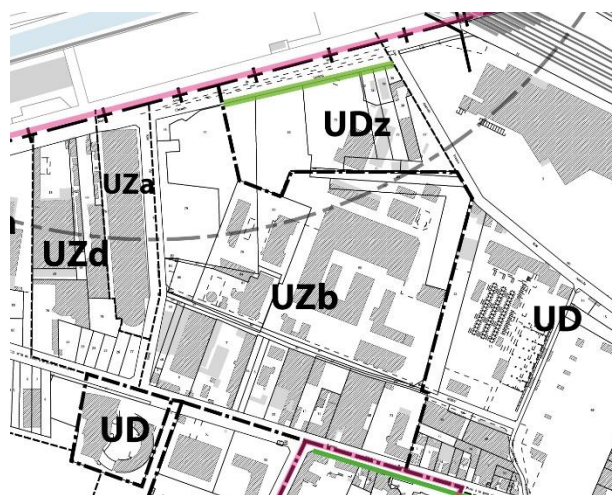
volonté de préserver et développer une mixité des fonctions, habitat, activités, commerces et lieux culturels.

C'est pourquoi il est proposé, en cohérence avec les secteurs déjà opérationnels voisins, d'étendre le zonage UZb déjà largement présent dans ce secteur afin d'affirmer la vocation de mixité de ce secteur de la ZAC et permettre l'engagement de sa mutation. L'harmonisation du zonage permettra de faciliter les liens entre les différents projets de ce secteur, ce que ne permet pas le zonage UD actuel, avant tout à vocation industrielle.

Extraits du plan de zonage existant et modifié



Zonage agrandi, avant modification



Zonage agrandi, après modification

➤ BIOCITECH

Le secteur Biocitech est situé entre l'avenue Gaston Roussel au Nord, l'avenue du Docteur Vaillant au Sud et une partie de la rue Louise Dory à l'Est. Son nom fait référence au parc technologique présent sur cet espace, consacré aux sciences de la vie. Il accueille depuis 2002, à l'origine sur une superficie de 6.5 hectares, des entreprises de biotechnologie, biopharmacie et chimie fine.

Il est voisin du secteur dit « des écuries », qui accueillait au début du 20^e siècle les chevaux des omnibus parisiens. Cette présence équestre a ensuite accompagné le développement de l'industrie pharmaceutique, avec l'utilisation du sang de cheval dans les premières productions d'hémostyl (médicament contre l'anémie) par Gaston Roussel, vétérinaire de formation et à l'origine du développement du secteur industriel pharmaceutique de Romainville, devenue Roussel-Uclaf puis Sanofi jusque dans les années 1980. Le secteur connaît actuellement une évolution marquante avec la construction en cours d'un centre commercial dit Village de Marques (ou Paddock Paris) se basant sur la structure des anciennes écuries pour développer un espace de 20 000 m² de commerce, un hôtel de 120 chambres et une place publique le long de l'avenue Gaston Roussel. L'ouverture est programmée à l'automne 2019, et va contribuer à conforter la dynamique de revitalisation et de

mixité de cette partie de Romainville après la livraison des premiers logements du lot A1 voisin à la fin de l'année 2018.



Plan de situation du secteur concerné dans la ZAC



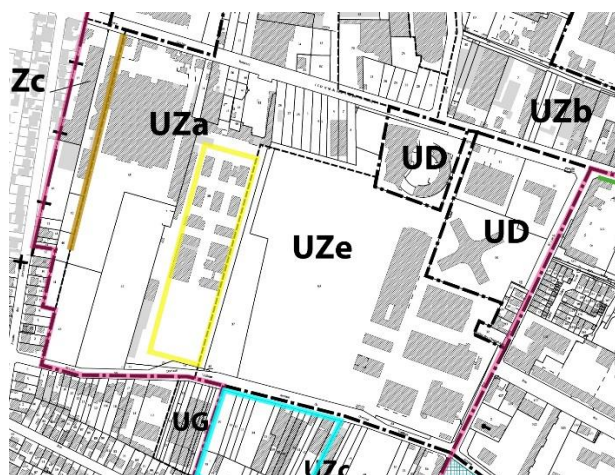
Vue aérienne du Village de Marques (Paddock Paris) en construction, 2018

L'emprise utilisée par le site Biocotech s'est progressivement réduite au fur et à mesure des évolutions de l'occupation des entreprises du site. Aujourd'hui une large partie en frange Ouest en limite avec le futur Village de Marques n'est plus utilisée. Cela représente environ 3.3 hectares qui sont voués à évoluer dans le même temps que le reste de la ZAC.

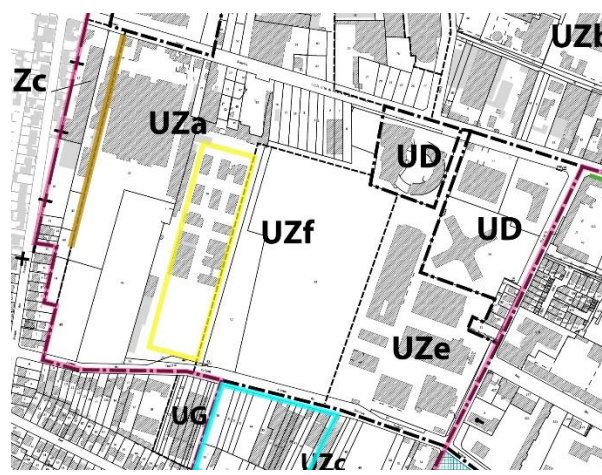
L'objet de la modification est de créer un secteur permettant une plus large diversité en termes d'activité que ce que ne prévoit le zonage actuel, en maintenant toujours interdit l'habitation pour ne pas entraîner de concurrence programmatique défavorable à l'activité. Cela se matérialise par un nouveau secteur UZf sur les terrains mutables, tandis que le reste du site existant conserve le secteur UZe d'origine. Cette nouvelle démarcation s'appuie sur l'état actuel des terrains, avec une partie non-bâtie et une partie comprenant des constructions utilisées, deux parties séparées par une voie de desserte interne. Le changement apporté en matière réglementaire concerne uniquement les destinations autorisées dans chaque secteur : dans le nouveau secteur UZf, seul l'habitation reste interdite, au contraire des autres destinations.

Cette modification ne change pas la vocation d'accueil d'activités sur cette emprise, et permet en revanche plus de flexibilité et de diversité dans la programmation économique de la zone. Des réflexions sont par exemple en cours sur une potentielle extension du Village de Marques sur une partie du secteur, sur l'implantation de bureaux, ou encore sur l'accueil de locaux de « data-centers ». Ces différentes hypothèses permettent de conforter la dimension économique du secteur tout en s'adaptant aux mutations du tissu industriel.

Extraits du plan de zonage existant et modifié

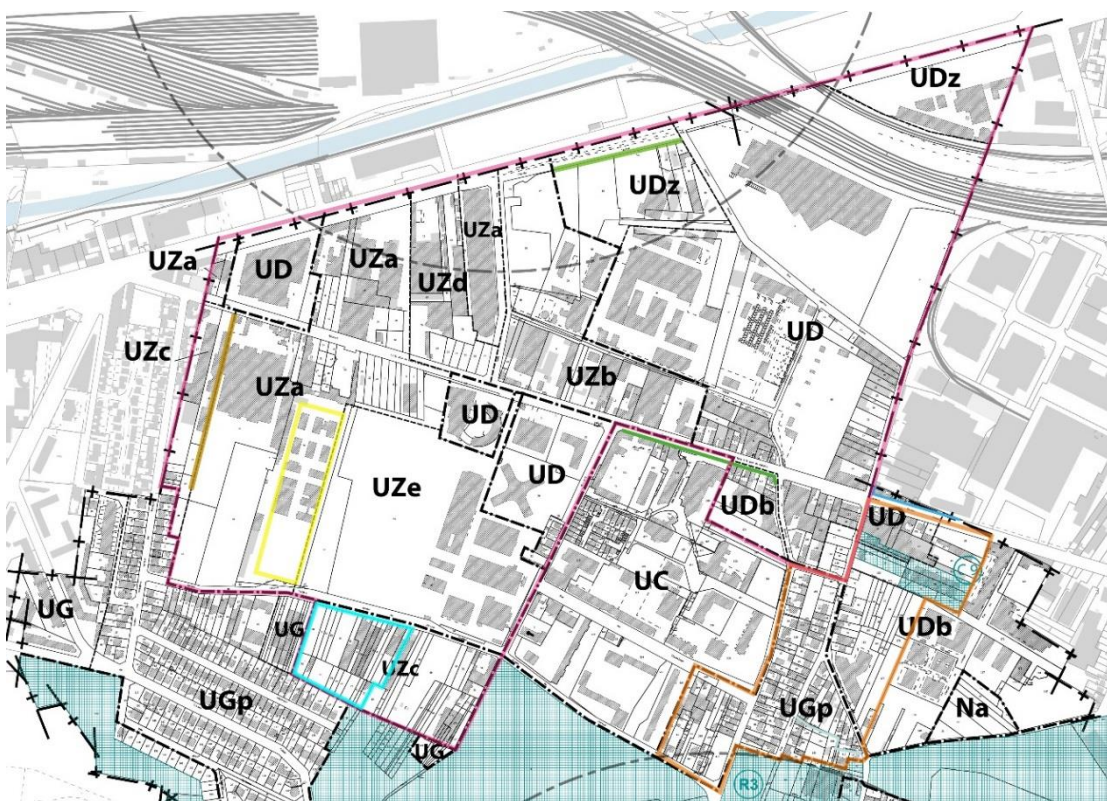


Zonage agrandi, avant modification

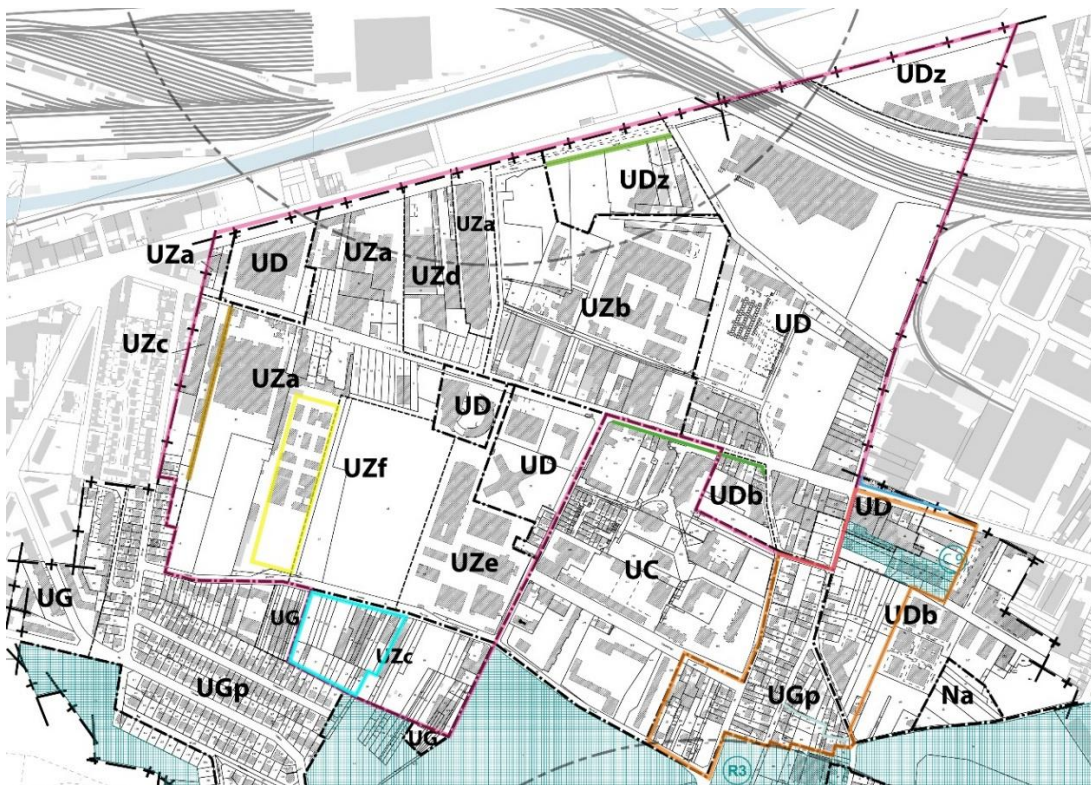


Zonage agrandi, après modification

4. Plan de zonage modifié dans le PLU



Zonage actuel dans la ZAC de l'Horloge



Zonage projeté dans la ZAC de l'Horloge

5. Règlement écrit modifié du PLU

(Les éléments supprimés sont indiqués par un figuré barré, et les éléments ajoutés par un surlignage jaune)

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UZ est située dans le quartier du Bas-Pays (Nord de la commune) au sein du périmètre opérationnel de la ZAC de l'Horloge. ~~Le sous-secteur UZe est exclusivement dédié au parc Biocitech spécialisé dans les biotechnologies, les industries de la santé et de l'environnement afin de pérenniser durablement son activité sur le territoire.~~ Les secteurs UZe et UZf sont dédiés à l'évolution des terrains occupés par Biocitech pour pérenniser durablement son activité tout en permettant des mutations en lien avec les projets du territoire.

(...)

ARTICLE UZ 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1/1 Dans UZ, sont interdits :

- les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone ou des habitations avoisinantes (tant du point de vue des nuisances que de l'environnement).
- les campings, caravanings et dépôt de caravanes.
- les entreprises de cassage de voitures, vente de voitures ou réparations, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions sera également applicable dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- les dépôts extérieurs, les décharges.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres
- La réalisation d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) est interdite dans une zone de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz (zone permanente d'interdiction). Se reporter au plan figurant en annexe « risque de transport de matière dangereuse ».

1/2 En plus de l'article 1/1, dans le secteur UZa et UZd, sont interdits :

- les destinations : entrepôt et industrie

1/3 En plus de l'article 1/1, dans le secteur UZc, sont interdits :

- les destinations : industrie, hébergement hôtelier, entrepôt.

1/4 En plus de l'article 1/1, dans le secteur UZe, sont interdits :

- les destinations : habitation, commerce et hébergement hôtelier.

1/5 En plus de l'article 1/1, dans le secteur UZf, sont interdits :

- les destinations : habitation

(...)

ARTICLE UZ 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Malgré les dispositions de l'article 1 sont autorisés dans UZ :

- Les opérations d'amélioration des constructions existantes.
- Les modifications et les extensions des installations classées pour lesquelles la nomenclature des installations classées fixe l'obligation d'établir des servitudes d'utilité publique (notamment les décrets du 14.11.89 et du 7.7.92) existantes sont autorisées à condition que ces modifications ou ces extensions n'aggravent pas les dangers potentiels initiaux.
- Dans les secteurs d'anciennes carrières délimitées sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26.1.1966 et du 25.4.1967).
- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement...).
- La réalisation d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH dans la zone intermédiaire et de restrictions liée au transport de matière dangereuses peut être autorisée à condition que les nuisances et dangers liées à la présence de canalisations de gaz puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone et à son environnement urbain (Se reporter au plan figurant en annexe « risque de transport de matière dangereuse »).
- Les activités agricoles sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone. Les locaux de stockage liés à l'activité agricole sont autorisés dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 10 % de la surface de terre cultivée.
- Dans le secteur UZe **et UZf**, les habitations, à condition d'être indispensables à la surveillance ou à la direction des activités autorisées.

(...)

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10/1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. art. 7 et 8).

10/2 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- en UZa : 23 m (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 29.5 m sur 25 % maximum de l'emprise bâtie)

- en UZb : 21,5 m (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 27 m sur 25 % maximum de l'emprise bâtie)
- en UZc : *12 m avec dépassement possible des hauteurs jusqu'à 15 m sur 25 % maximum de l'emprise bâtie
*19.5 m sur une profondeur de 20 m comptée depuis la ligne marron figurant au règlement graphique du PLU (sous-secteur H1)
- en UZd : 32 m
- en UZe et UZf : 22 m

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure et équipement d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10/3 La règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments architecturaux qui servent de signal aux équipements publics et collectifs.

10/4 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.

II. Adaptations règlementaires sur le secteur UGc dans le quartier des Grands-Champs

1. Contexte

La cité des Mares, propriété de la Ville de Romainville, est située entre la rue de Benfleet et la rue des Mares, dans le quartier des Grands-champs. Construite dans les années 1950 elle est constituée d'un ensemble de logements collectifs inspiré des cités jardins édifiées dans l'entre-deux guerres, avec des immeubles bas (R+1+combles) implantés suivant une trame orthogonale associant espace vert, voie de circulation et stationnement. La parcelle est traversante sur toute sa longueur, mais accessible en voiture uniquement depuis la rue des Mares.

La parcelle jouxte le site de l'ancienne usine « Panotel » qui s'étend sur près d'un hectare. A l'occasion du départ de cette société, et compte tenu de sa position privilégiée en centre-ville à proximité de futurs transports en communs structurants, la Ville a initié une réflexion sur l'évolution de ce site vers un ensemble de logements collectifs. A l'issue d'un travail de concertation avec les riverains et habitants du quartier, ont été définis des principes d'organisation interne de l'ilot, de morphologie urbaine, de présence du végétal et de l'eau pour veiller à une bonne insertion de ce nouveau « morceau de ville ». Ce travail a abouti à l'élaboration d'un projet d'ensemble de 7 bâtiments d'habitation qui est actuellement en cours de construction.



Schéma de localisation du secteur de projet

Au cours de ce processus, des réflexions ont émergé sur le devenir de la cité des Mares, qui présente la même configuration de parcelle traversante et une taille conséquente – 8 500 m² environ. Un des enjeux était de trouver une manière de requalifier l'ensemble bâti, dont les logements ne répondent plus aux usages actuels, tout en conservant une partie de ce patrimoine comme témoignage du passé. Une mission a été confiée par la Ville durant l'année 2016 à l'agence SAA Architectes, représentée par M. AUTHIER, pour envisager l'évolution du site.

Deux ateliers urbains sur le projet ont été organisés en 2016 et 2017 avec les locataires de la cité actuelle pour présenter une première approche. Il a été relevé l'attachement des habitants et des élus à cet ensemble architectural, et donc proposé de conserver certains bâtiments existants qui feront l'objet d'une réhabilitation complète et de surélévations, et d'en déconstruire une partie pour reconfigurer la parcelle et créer des logements neufs permettant notamment le relogement des locataires en place sous forme d'opérations-tiroirs, et d'apporter de la mixité avec des logements en accession. Le projet de requalification de la cité a été pensé en lien avec le devenir du site Panotel, notamment sur le sujet des porosités visuelles entre les bâtiments et des transitions de hauteur.

Ce projet présente donc la particularité de travailler sur un tissu existant pour le réinventer et lui donner une identité renouvelée.

2. Présentation de la modification

Pour permettre la réalisation de cette requalification une précédente modification de PLU en 2017 a entraîné la création d'un secteur spécifique UGc, accompagné d'un sous-secteur orientant une partie du projet vers des hauteurs plus importantes pour faciliter la transition avec l'opération Panotel voisine. Les hauteurs autorisées ont été modifiées à cette occasion pour laisser plus de latitude dans les gabarits et de liberté dans les propositions architecturales à venir. L'approfondissement des études a permis de relever que la rédaction définie à cette occasion n'était

pas conforme à l'esprit du projet et de la zone, semblant contraindre les futures constructions à des toitures terrasses, au détriment de la morphologie de toiture en pente que connaît le site aujourd'hui et qu'il pourrait être opportun de retrouver.

Il est donc proposé de clarifier cette rédaction pour harmoniser le principe de sur-hauteur pour les toitures en pente, dans l'article 10 du règlement de la zone.

3. Règlement écrit modifié du PLU

(Les modifications apportées sont surlignées en **jaune**.)

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10/1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ne peut excéder 6 m.

10/2 Toutefois, pour des bâtiments comportant des toitures en pente, la hauteur pourra excéder de 2 m les plafonds du 10/1 **et du 10/9** à condition que la hauteur à l'égout des toitures ne les dépasse pas.

(...)

10/9 Par exception en UGc la hauteur des constructions ne peut excéder 11m ;

Dans le sous-secteur UGc1, en cas d'étage en retrait sur l'une de ses façades la hauteur maximale de la construction est portée à 17m.

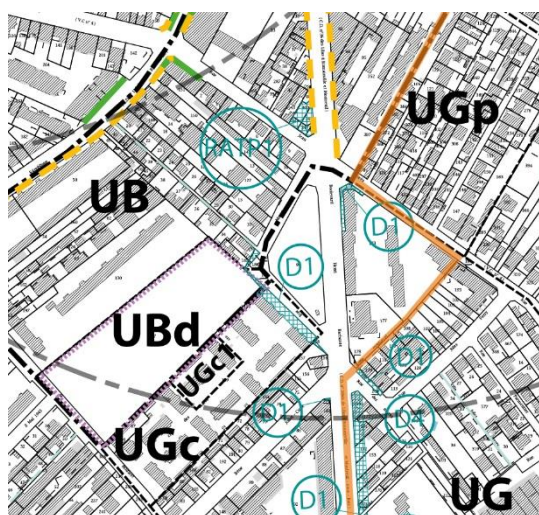
III. Mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis

Plusieurs emplacements réservés au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis sont inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation de projets de nouveaux transports en commun structurants (tramway T1) et d'élargissement de voirie. Suite à l'avancée des études sur ces projets, deux emplacements réservés ne sont plus nécessaires pour les projets en question et peuvent être retirés du PLU. Il s'agit d'une partie de l'emplacement réservé D1 situé le long de la rue des Mares, au niveau du Square Barbusse, et de l'emplacement réservé D5, le long de la route de Montreuil entre la rue Jean Jaurès et la rue Mirabeau.

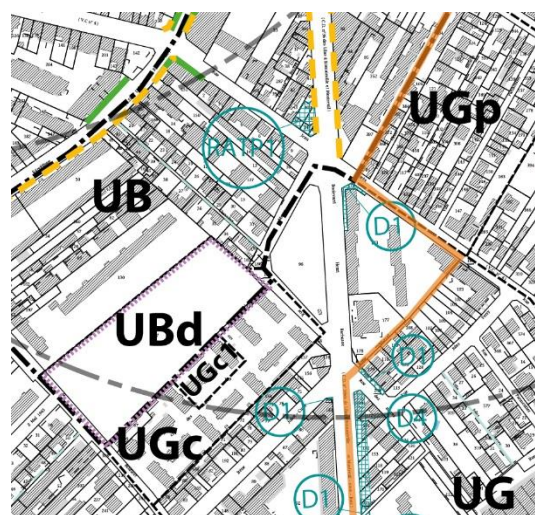
Emplacement réservé « D1 »

L'emplacement réservé D1 s'étend de la place Carnot au centre de la commune, à la rue Gallieni dans le quartier du chemin vert, en passant le long du Boulevard Henri Barbusse. Instauré afin de prévoir l'aménagement de la voirie en lien avec le prolongement de la ligne 1 du tramway de Noisy-le-Sec vers Fontenay sous-Bois, il représente une emprise, répartie en plusieurs secteurs, de 6 843 m². Certaines parties de cet emplacement réservé ne s'avèrent plus nécessaires dans la réalisation du projet, et grèvent sans objet certains terrains privés. Il est donc proposé, après délibération favorable du Conseil Départemental en date du 20 septembre 2018, de lever partiellement cet emplacement réservé au niveau de la rue des Mares, jouxtant directement le square Barbusse, sur une superficie d'environ 400 m². L'emprise totale de cet emplacement réservé passerait donc de 6 880 à 6 480 m².

Nota bene : L'écart d'environ 100 m² avec la superficie totale existante, indiquée dans le PLU (6 786 m²), provient du changement de calage de la base de données des emplacements réservés du Conseil Départemental, réalisé en 2017. (Source : CD 93)



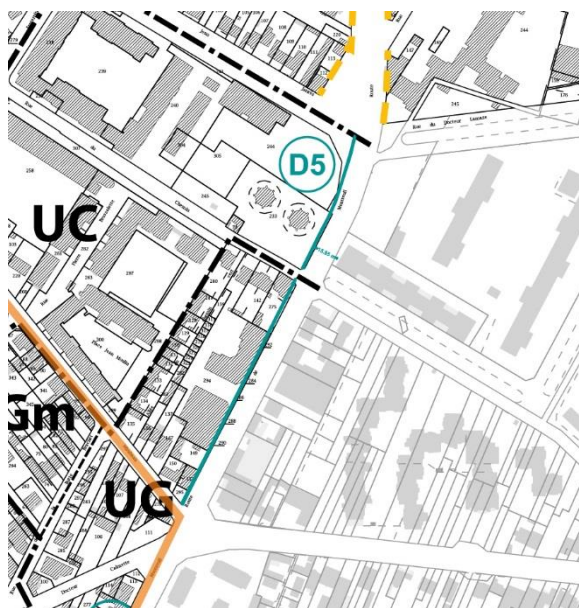
*Zonage agrandi d'une partie de l'ER D1,
avant modification*



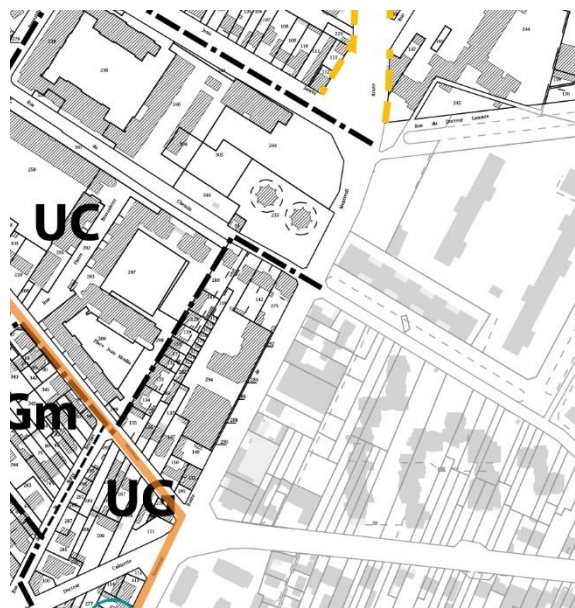
*Zonage agrandi d'une partie de l'ER D1,
après modification*

Emplacement réservé « D5 »

L'emplacement réservé D5 est situé le long de la route de Montreuil au sud de la commune, entre la rue Jean Jaurès et la rue Mirabeau. Destiné à l'origine à la réalisation de l'élargissement de la voie, ce projet est aujourd'hui abandonné par le Département qui a délibéré en ce sens le 15 février 2018. Il est donc proposé de supprimer totalement du PLU cet emplacement réservé, d'une superficie de 239 m².



*Zonage agrandi de l'ER D5,
avant suppression*



*Zonage agrandi de l'ER D5,
après suppression*

➤ Éléments modifiés dans le PLU

- Plan de zonage (voir agrandissements précédents)
- Annexe au règlement écrit – liste des emplacements réservés (voir extrait ci-après)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
Bénéficiaire	N° d'opération	DESIGNATION	Superficie
Région Ile-de-France	R1	Espaces verts et équipement sportif et ou de loisirs et ou culturel	27 708 m²
	R2	Espaces verts et équipement sportif et ou de loisirs et ou culturel	304 738 m²
	R3	Espaces verts et équipement sportif et ou de loisirs et ou culturel	20 243 m²
	R4	Espaces verts et équipement sportif et ou de loisirs et ou culturel	118 431 m²
Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis	D1	Voirie Départementale	
		Aménagements liés au tramway T1	
		Place Carnot – Boulevard Henri Barbusse – Rue des Mares – Rue de Benfleet – Rue du Général Gallieni (Dont 2 m² de la parcelle M301 uniquement en surface (tréfonds au bénéfice de la RATP)	6 786 m² 6 480 m²
	D4	Elargissement de la RD 36 bis (boulevard Henri Barbusse) Emprise 22,50 m	1 276 m²
	D5	Elargissement unilatéral de la RD 40 Route de Montreuil entre la rue Jean Jaurès et la rue Mirabeau Emprise 15,85 m	239 m²
	C1	Voirie publique – ANRU Cachin	1 064 m²
	C2	Fence publique	850 m²