

B- Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme : le PLU de Romainville

1) Préambule

Le projet de renouvellement urbain De Gagarine, était évoqué dès l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009, mais sans que les règles soient précisément définies à ce stade, dans l'attente de la définition précise du projet (un périmètre en attente de projet d'aménagement avait été créé).

- extrait du rapport de présentation (pages 31 et 67) :

« Gagarine

La cité Gagarine est implantée en limite Ouest du centre-ville dont elle constitue l'articulation avec la commune voisine des Lilas. Elle se compose d'une série de barres et de tours de logements disposées autour d'un espace central occupé par des parkings et des équipements publics, notamment scolaires. Elle bénéficie d'une localisation privilégiée en bordure de la Corniche des Forts (future Base de Loisirs) et limitrophe du centre-bourg.

Dans la même logique que la cité Cachin, elle devrait dans les années qui viennent faire l'objet d'un projet de requalification et de renouvellement urbain. »

« Romainville est par ailleurs engagée dans des projets de requalification urbaine intéressant une échelle plus locale, mais qui vont aussi contribuer à une meilleure cohésion du territoire communal :

- une Opération de Renouvellement Urbain de la cité Marcel Cachin, projet qui porte en fait sur son intégration urbaine pour proposer un élargissement du centre-ville.

- une OPAH sur le centre-ville.

- une réflexion qui va s'engager dans les années à venir sur la requalification de la Cité Gagarine, avec l'enjeu de l'entrée de ville depuis Les Lilas et de son accroche sur le centre-ville. »

- extrait du PADD (pages 14 et 28)

« La requalification des cités d'habitat social participe aussi de cet objectif : le projet ANRU de la Cité Cachin, aujourd'hui bien engagé, va à la fois contribuer à améliorer la qualité du parc de logement social et à en redessiner la géographie sur le Plateau

en favorisant la mixité sociale (les terrains prévus pour la reconstruction des logements démolis se trouvant répartis sur différents secteurs). Dans ce même ordre d'idées, la Cité Gagarine devra dans les années qui viennent faire l'objet d'une réflexion en tenant compte du fait qu'elle n'est pas intégrée dans les procédures ANRU. »

Romainville doit affirmer sa cohésion interne en renforçant les liens et l'équilibre entre ses différents quartiers, dans toute leur diversité : cette seconde figure du projet urbain est celle du centre-ville élargi et des accroches qui réunissent les quartiers autour de lui.

Dans cette lecture, le centre ville s'élargit pour attraper Cachin et Gagarine et la question du lien avec le Bas Pays se pose en termes d'accessibilité au quotidien. L'armature urbaine dessine les contours des axes de développement propices pour la production de l'habitat et pour le développement économique.

A cette échelle, l'affirmation de l'identité Romainvilloise, la valorisation du cadre de vie et de l'attractivité de la commune, passent aussi par la pérennisation et la mise en valeur des qualités spécifiques de chacun de ses quartiers, tout en permettant et en encadrant les petites évolutions lentes, à la parcelle, des tissus existants qui, en dehors des grands projets, permettent à chacun (propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs) d'améliorer son habitat au quotidien.

Les deux figures combinées décrivent le « devenir ville » de Romainville, une identité communale doublement renforcée :

- par la cohésion autour du centre-ville de quartiers valorisés dans leur diversité.
- et par l'émergence d'une vocation de centralité dans un territoire élargi.

2.02 DÉVELOPPEMENT DE LA CENTRALITÉ COMMUNALE À PARTIR DU CENTRE ANCIEN, DU TRAMWAY + MÉTRO, DE LA BPAL ET DU PROJET ANRU DE LA CITÉ CACHIN

- les espaces publics (places) comme support de l'élargissement du centre-ville.
- les projets de développement des transports publics (métro + tramway) comme générateurs de nouvelles polarités ou de polarités renforcées.
- les liaisons entre les nouvelles polarités comme axes de développement, et notamment l'enjeu de la place Carnot et de sa liaison avec la place de la mairie et la base de loisirs (potentiel de développement du secteur de la rue Carnot).
- la BPAL et son entrée principale comme pôle d'équipements publics et comme nouvelle façade de la ville sur le coteau ; les entrées de la Base de Loisirs, un nouvel espace public qui redéfinit la frange Nord du centre-ville depuis la place de la Mairie jusqu'à la cité Gagarine.
- l'accroche du quartier Gagarine au centre-ville, et de la valorisation de sa situation en façade de la base de loisirs.
- le projet de renouvellement urbain de la Cité Cachin, accrochée au centre-ville élargi par la place du Marché étendue à la future place des commerces à l'entrée de la Cité.
- l'axe de développement de l'avenue de Verdun : une vocation mixte (densité + diversité) pour à la fois accueillir de l'habitat et de nouvelles formes d'activité économique.
- les grands sites mutables et leur vocation (ATAC...), la densification des cœurs d'îlots anciennement occupés par des activités.
- un lien fort vers les Bas Pays, en combinant tous les moyens possibles (liaisons piétonnes multipliées, moyens mécaniques, transport public...).

Les années écoulées depuis l'approbation du PLU ont permis de mener à leur terme les réflexions sur le devenir du quartier Gagarine comme indiqué dans le PADD et en précisant les objectifs et les orientations.

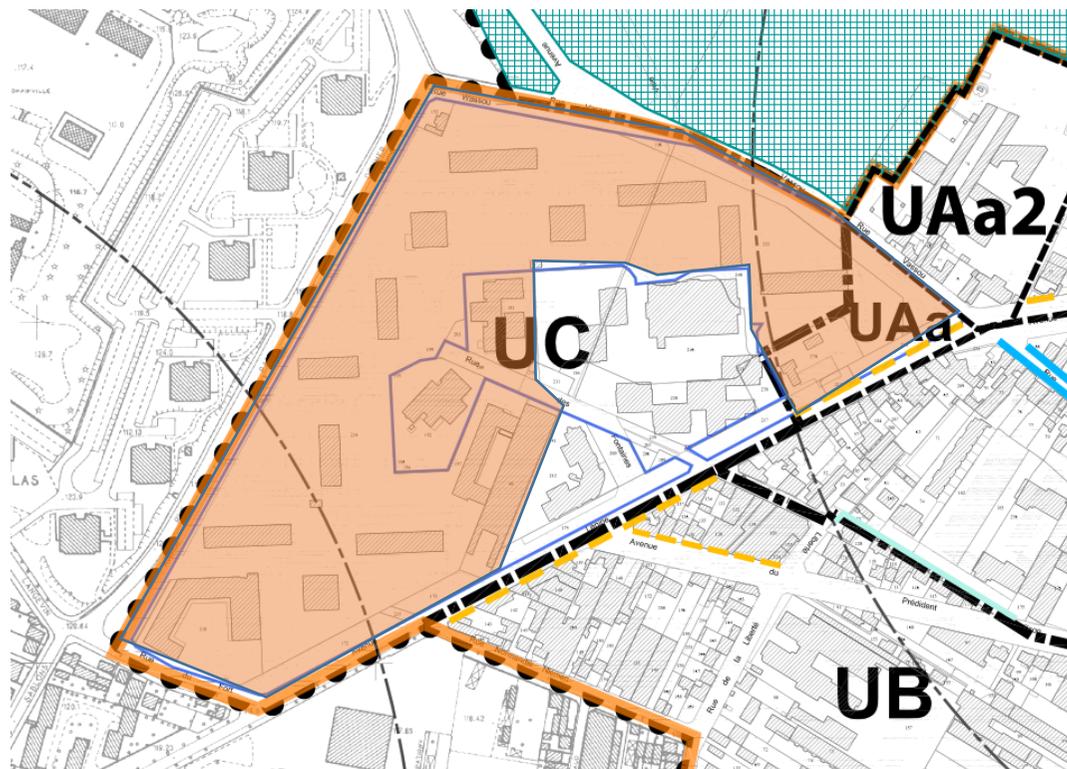
2) Exposé des motifs des changements apportés

La mise en œuvre du projet nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme. En effet, certaines règles d'urbanisme sont à retranscrire par rapport au plan-programme notamment en ce qui concerne les règles d'alignement par rapport aux voies (article 6), d'emprise au sol (article 9), de hauteurs (article 10) et d'espaces verts (article 13).

Il est donc proposé de de créer une zone spécifique correspondante aux limites du projet, objet de la déclaration de projet, à l'intérieur de laquelle un règlement écrit est défini reprenant l'armature des règlements actuels mais en adaptant les règles nécessaires au projet. Actuellement, le périmètre est classé en zones UAa et UC, pour lequel le règlement de ces zones s'appliquent.

Figure 1 Extrait du plan de zonage du PLU - actuel -

 Périmètre du projet



Les changements des règles d'urbanisme nécessaires :

Concernant l'alignement :

Le projet vise à recréer des îlots bordés par des voies de circulation piétonne ou générale. La forme urbaine souhaitée est donc de retrouver celle d'un quartier de centre-ville commun, avec des façades situées à l'alignement des voies, mais pouvant aussi être en recul afin de permettre des dilatations d'espaces publics/privés et des aérations.

La règle d'alignement par rapport aux voies reprend donc celle existante dans le secteur UAa, inspirée des formes urbaines que l'on retrouve en centre-ville, c'est-à-dire un recul minimal exigée par rapport à l'axe de la voie ou de l'espace public.

Concernant l'emprise au sol : (aujourd'hui 70%)

Elle correspond à l'emprise bâtie au sol autorisée calculée en pourcentage de la surface de la parcelle concernée par le permis de construire.

Le projet Gagarine développe un ambitieux programme d'équipement et d'espace public sur l'ensemble du périmètre. Les espaces libres, plantés, de pleine terre représentent 20% de la surface totale du périmètre du projet.

En revanche, compte tenu des nécessités de découpage en îlot, certain lot présente une forme et un accès qui ne permettent pas d'exiger de l'emprise libre. Il est donc proposé de créer un sous-secteur UU1 ne réglementant pas l'emprise au sol mais exigeant tout de même des espaces verts comme les jardins sur dalle et les toitures végétalisées (cf. ci-dessous)

Pour les autres lots, l'emprise au sol autorisée maximale sera fixée à 60 % en UU2 (contre 70% actuellement autorisé), en moyenne l'emprise au sol du projet en UU2 est moindre, de l'ordre de 50 %.

Concernant les hauteurs :

La forme urbaine développée dans le projet du quartier Gagarine est celui de l'îlot fragmenté associé à une composition étagée en différentes strates urbaines (socle marqué et continu et émergences « posés » sur le socle). Il faut donc définir des hauteurs autorisées différenciées, les hauteurs proposées varient entre 13 et 31 mètres, avec une hauteur de base fixée à 13 mètres correspondant au tissu urbain pré existant et des compositions étagées possibles, puisque le projet consiste justement à bâtir sur un socle commun évoquant les hauteurs issues de l'ancien tissu urbain, des émergences bâtis.

Avec 19 niveaux, et plus de 50 mètres de hauteur, les tours conservées correspondent aux grandes hauteurs héritées et signalent le quartier à l'échelle du territoire. Leur pied sera intégré au socle avec un nouveau bâtiment.

Concernant les espaces verts :

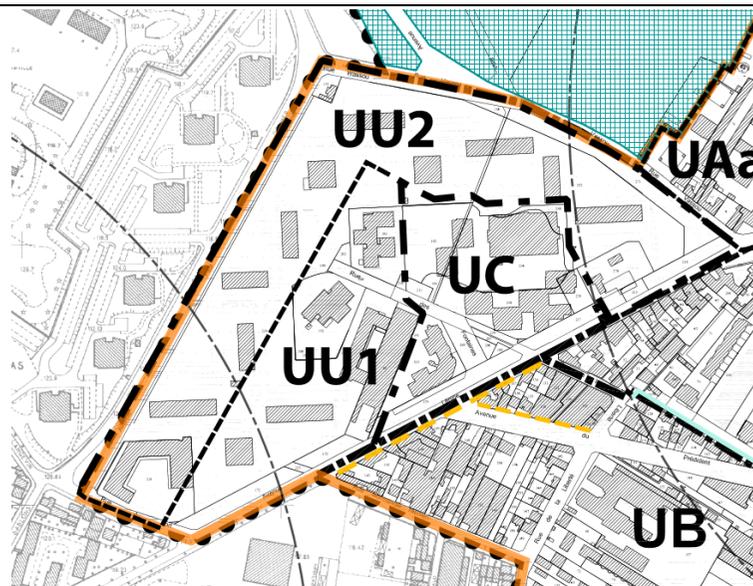
Le pourcentage d'espace vert exigé sera augmenté, il est de 25 et 30 % actuellement, et passera à 30% et 40% minimum dans le projet.

Le pourcentage d'espace pleine terre n'est pas réglementé en UAa et est de 10% en UC ; dans le projet, comme explicité ci-dessus, les deux sous-secteurs UU1 et UU2 différencient l'exigence de pleine terre : en UU1, elle n'est pas réglementée en raison des formes contraintes des îlots créés, en UU2 elle est de 20% minimum, dans le projet elle sera de l'ordre de 30% en moyenne.

Tableau récapitulatif des règles actuelles et futures

		Alignement	Emprise au sol	Hauteur	Espace vert
Règles actuelles	UAa	alignement et > 3 m par rapport à l'axe de la voie	70%	13 m 15.5m si toiture en pente 19 m en sous-secteur 'ap' (av. Lénine)	25% d'espace vert NR pour la pleine terre
	UC	D = H – 3 et > 4 m	70%	13 m	30% de la surface totale en espace vert 10% de la surface totale en pleine terre
Projet	UU1	Alignement et > 3 m par rapport à l'axe de la voie	NR	*13 m et : *25m sur 60% maximum de l'emprise bâtie au sol *28m sur 40% maximum de l'emprise bâtie au sol *31 m sur 30% maximum de l'emprise bâtie au sol	30% de la surface totale en espace vert NR pour la pleine terre
	UU2		60%	*13 m et : *25m sur 75% maximum de l'emprise bâtie au sol *28m sur 65% maximum de l'emprise bâtie au sol *31 m sur 55% maximum de l'emprise bâtie au sol	40% de la surface totale en espace vert avec 20% de la surface totale en pleine terre
		NR = non réglementé			

Figure 2 Extrait du plan de zonage du PLU - projet avec UU1 et UU2



1) Pièces du PLU modifiées

a. *Rapport de présentation : il est complété par l'exposé des motifs : la notice et le MECDU*

b. *Règlements écrits actuels*

i. *Zone UC*

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Elle concerne les grands ensembles d'habitat collectif. Zone mixte, elle est caractérisée par la présence d'un nombre plus réduit de propriétaires. Le sous-secteur "ap" correspond à certaines portions des axes principaux sur lesquelles les constructions peuvent être plus hautes. Le sous-secteur UCa correspond à l'entrée de la cité Marcel Cachin, zone de transition entre habitat collectif et centre ancien.

NB Les termes employés sont définis à l'article 7 du Titre I. L'application des articles 6, 7, 8 et 10 est illustrée dans un cahier annexé au règlement.

Par arrêté en date du 23 octobre 2001, le Préfet de la Seine Saint-Denis a approuvé un plan de prévention aux risques dus aux anciennes carrières sur la commune de Romainville. Ce plan vaut servitude d'utilité publique et est annexé au plan local d'urbanisme.

Des périmètres spécifiques concernent la zone UC :

- Des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat prévoyant l'interdiction de certains changements de destination et de certaines constructions. Ceux-ci sont reportés sur le plan de zonage.

Prise en compte du risque de transport de matière dangereuse

Les zones situées à proximité de l'ex-RN3, de l'autoroute A3 et de l'avenue Edouard Branly sont concernées par le risque de transport de matière dangereuse. Tout projet d'urbanisme doit faire l'objet, selon sa localisation soit d'une consultation des services de l'Etat (DRIRE) soit d'une information au transporteur GRT gaz afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas

échéant leur niveau de sécurité. La cartographie des canalisations est présente dans les annexes du règlement du PLU.

Article UC 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2 sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.

- Les constructions à destination d'activités industrielles.

- Les constructions à destination d'activités artisanales de plus de 500m² de surface de plancher.

- Les dépôts de véhicules.

- Les opérations à usage exclusif d'entrepôts.

- Les installations classées soumises à autorisation.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Dans les Espaces Boisés Classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

- 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 ».

- **le long des linéaires commerciaux toutes activités identifiés au règlement graphique**, les changements de destination ou d'affectation des surfaces de commerce, de bureau ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée sur rue, pour une autre affectation que le commerce, l'artisanat ou le bureau.

Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le long de ces linéaires commerciaux, l'extension de bâtiment à usage d'habitation déjà présent est autorisée.

- le long des linéaires simples de commerce et artisanat à créer et développer identifiés au règlement graphique :

- les changements de destinations des surfaces de commerce ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée sur rue, pour une affectation autre que le commerce, l'artisanat ou le bureau ;
- la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée autres que pour la destination commerciale, artisanale ou de bureau.

Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le long de ces linéaires commerciaux, l'extension de bâtiment à usage d'habitation déjà présent est autorisée.

- le long des linéaires de protection renforcée du commerce de proximité et de l'artisanat à créer ou développer identifiés au règlement graphique:

- les changements de destinations des surfaces de commerce de proximité ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée sur rue, pour une affectation de bureau ou autre que le commerce de proximité ou l'artisanat
- 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.

Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le long de ces linéaires commerciaux, l'extension de bâtiment à usage d'habitation déjà présent est autorisée.

Dans l'ensemble des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique sont interdits :

- les entreprises de contrôle technique automobile, 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.

Article UC 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales

Les occupations du sol non interdites à l'article UC 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

2/1 Les garages, les ateliers de réparation, les stations-service ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que les dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2/2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2/3 Les créations, les modifications et les extensions d'installations classées quel que soit le régime auquel ces installations sont soumises (à l'exclusion du régime de l'autorisation avec établissement de servitudes d'utilité publique) à la condition que les installations ne présentent aucun danger ni inconvénient grave pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.

2/4 Les installations techniques directement liées à un service public à la condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

2/5 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).

2/6 Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux Etablissements de soins, de repos et d'enseignement, sont soumis aux dispositions de l'arrêté du 13 mars 2000 appliquant l'arrêté du 30 mai 1996 dans le Département de la Seine-Saint-Denis.

2/7 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.

2/8 - 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 »).

2/9 Le long des linéaires de protection renforcée du commerce de proximité et de l'artisanat à créer ou développer identifiés au règlement graphique:

- le changement de destination ou d'affectation d'une surface de commerce de proximité ou d'artisanat existante en rez-de-chaussée sur rue, pour une affectation de service est autorisé lorsque le nombre total de locaux de cette activité représente moins de 10% (*ou 5% pour le pôle de la place du Marché*) du total de l'ensemble des locaux du pôle commercial dont elle dépend (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

- le changement de destination ou d'affectation d'une surface de commerce de proximité ou d'artisanat existante en rez-de-chaussée sur rue, pour une affectation de restauration rapide est autorisé lorsque le nombre total de locaux de cette activité représente moins de 10% (*ou 5% pour le pôle de la place du Marché*) du total de l'ensemble des locaux du pôle commercial dont elle dépend (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

- pour la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée sur rue, si la destination projetée n'est pas dédiée au commerce de proximité ou à de l'artisanat, elle peut être autorisée si elle ne vient pas représenter plus de 10% (*ou 5% pour le pôle de la place du Marché*) du total des locaux du pôle commercial dont elles dépendent (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

- pour la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée sur rue, si la destination projetée, concerne une activité de service, elle peut être autorisée si elle ne vient pas représenter plus de 10% (*ou 5% pour le pôle de la place du Marché*) du total des locaux du pôle commercial dont elle dépend (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

- pour la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée sur rue, si la destination projetée, concerne une activité de restauration rapide, elle peut être autorisée si elle ne vient pas représenter plus de 10% (*ou 5% pour le pôle de la place du Marché*) du total des locaux du pôle commercial dont elle dépend (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2/10 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation de projets de transports collectifs.

Article UC 3 : Accès et voirie

3/1 Accès

3/1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3/1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

3/1.3 Sauf dans le cas d'un porche ou de la desserte d'un parc de stationnement souterrain, tout accès devra être conforme aux prescriptions du 3/2 ci-dessous. Cependant dans le cas d'un accès desservant une opération engendrant un besoin réglementaire de trois places de

stationnement au plus, et dont la longueur n'excède pas 50 m, une largeur d'emprise de 3,50 m (2,50 m dans le cas d'un accès droit) est admise.

3/1.4 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

3/2 Voirie

3/2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile générale n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m (6,50 m s'il est démontré qu'un seul trottoir est nécessaire).

Cette emprise peut être réduite à 5 m dans les cas suivants :

- accès secondaire par rapport à un accès principal de 8 m d'emprise.
- création simultanée d'un passage piéton indépendant de la voie et qui ne lui est pas contigu.

En toute hypothèse il devra être assuré le respect des règles d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

3/2.2 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour et que la circulation puisse être effectuée à double sens sans danger.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4/1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4/2 Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux, intercommunaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement. Il conviendra de se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UC 5 : Caractéristiques des unités foncières

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

6/1 La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($D = H - 3$ m). Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

6/2 Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6/3 Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement. Le long des autoroutes et voies rapides, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle Z.N.A. Y sera cependant autorisé l'aménagement d'aires de stationnement couvertes, à la condition que le point le plus haut de la construction correspondante, se situe au-dessus du niveau de la plate-forme de la voie.

6/4 Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 4 m par rapport à l'axe de la voie.

6/5 Sous réserve que l'implantation de la construction autorise de telles saillies, les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement), dans la limite de 80 cm. Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

6/6 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

6/7 Dans le secteur UCa, le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- à l'alignement et/ou en retrait dans la limite de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6/8 Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

6/9 Les constructions à usage d'agriculture urbaine devront respectées les règles générales d'alignement définies dans ce présent article, à l'exception du 6/10.

6/10 Des limites d'alignement ont été inscrites dans le prolongement du bâtiment K de la cité Marcel Cachin au règlement graphique, le projet de construction à usage d'agriculture urbaine devra s'inscrire dans cette zone.

6/11 L'article 6 ne s'applique pas aux voies de desserte internes (application de l'article 8).

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7/1 Les nus des façades de toutes constructions doivent être édifiés :

- Soit à l'aplomb d'une ou plusieurs limites. Afin d'améliorer l'intégration du bâtiment dans son environnement, des retraits, par rapport au pignon implanté en limite séparative, peuvent être autorisés en étage. Dans ce cas, la distance de retrait horizontal doit respecter le paragraphe suivant.

- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance minimale de retrait horizontal étant alors mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade, aucun des points du nu de la partie de façade de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à la différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas de celle-ci diminuée de trois mètres puis divisée par deux, sans toutefois être inférieure à 4 mètres ($D = [H-3] / 2$). En cas de façade ou partie de façade dépourvue de percement ou percée de jour de souffrance, la distance de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative

doit être d'au moins 2,5 mètres par rapport à la limite séparative parcellaire, le prospect ($D = [H-3] / 2$) ne s'appliquant pas dans ce cas.

7/2 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

7/3 Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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 différence d'altitude entre les deux points les plus distants de ces nus, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8/2 Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée, et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

- aux constructions ou équipements publics et 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...), ces constructions, équipements et ouvrages étant implantés à une distance correspondant aux contraintes architecturales ou fonctionnelles.

Article UC 9 : Emprise au sol

9/1 Zone UC: 70 % maximum.

9/2 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...).

9/3 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

9/4 Dans UCa, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

Article UC 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.

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 1,50 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 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes

10/8 Dans le secteur UCa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 28 mètres.

10/9 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.

10/10 La hauteur du bâtiment à usage agricole dont la zone d'implantation a été définie à l'article UC 6/10 ne devra pas dépasser l'acrotère du bâtiment voisin (bâtiment K de la cité Marcel Cachin).

Article UC 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.

11/2 Toitures

Tous les types de toitures sont autorisés (toitures terrasses, toitures en pentes...). Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

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.

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, la hauteur du bandeau disposé en façade entre le rez-de-chaussée à usage de commerce et le premier étage devra se situer à une hauteur minimale de 3.5 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.

11/4 Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. La maçonnerie est autorisée (à l'exclusion cependant des dalles de béton préfabriquée pour les clôtures dont la longueur de développement est inférieure à 50 m.) à condition de ne pas dépasser les deux tiers de la surface de la clôture vue en élévation.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,10 m au plus. Dans le cas de pentes d'au moins 7.5%, elles ne peuvent excéder 2,50 m en aucun point. Les clôtures liées à la sécurité et à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumises à ces dispositions.

Article UC 12 : Stationnement des véhicules

12/1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les projets relatifs aux établissements industriels, commerciaux ou aux bureaux doivent présenter les solutions ou justifications apportées à la gestion des opérations de déchargement, de chargement, et de manutention de telle sorte à limiter au maximum l'encombrement de la voirie publique et à éviter toute perturbation de la circulation.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

12/2 Normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

Habitations

T1 : aucune place de stationnement n'est exigée

T2, T3, T4 : 0,5 place minimum par logement et 2,5 places maximum de stationnement par logement.

T5 et au-delà : 0,8 place minimum de stationnement par logement et 0,5 minimum pour le logement social et 2,5 places maximum de stationnement par logement.

Dans le cas d'une construction existante à usage d'habitation transformée en plusieurs autres locaux d'habitation, la norme exigible est au moins celle correspondant à la typologie de l'habitation initiale augmentée de l'application de la norme correspondant à la nouvelle typologie.

Bureaux

1 place maximum pour 60m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des véhicules.

Sur justification circonstanciée du pétitionnaire, le nombre de places pourra être réduit en fonction des besoins effectifs à satisfaire (appréciés notamment au regard des effectifs dans les locaux et des conditions de desserte du terrain par les réseaux de transport collectif).

Commerces

Le long des différents linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces de rez-de-chaussée s'il existe des places de stationnement publiques à proximité de l'opération.

Dispositions particulières

Les opérations prévoyant la réalisation d'un parc public en ouvrage de stationnement ou situées à proximité d'un parc public ou à usage public en ouvrage de stationnement bénéficient d'une réduction du nombre de places exigées de 15% à condition que le parc public ait une capacité d'au moins du double de places correspondant à ces 15%.

Ex : Pour une opération nécessitant la réalisation de 200 places de stationnement, la création ou la présence d'un parc public de stationnement permet une diminution du nombre de places exigées de 15%, soit 30 places

*de stationnement en moins. Pour que cette diminution soit applicable le parc de stationnement public doit obligatoirement comporter un minimum de 30*2, soit 60 places.*

Les opérations mixtes, dont le programme comprend du logement et du bureau, bénéficie d'une réduction du nombre de places exigées de 15%.

Si une opération est éligible à ces deux dispositions particulières, la réduction totale du nombre de places exigées ne pourra pas dépasser 20%.

Pour les destinations pour lesquelles aucune norme quantitative n'est fixée, le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation, afin d'apprécier le nombre de places nécessaires, notamment au regard de la desserte du terrain par les lignes de transports collectifs.

Deux roues

- Pour les constructions de logements : 1,5 m² affectés au stationnement des deux roues par logement.

- Pour les constructions de bureaux : 1m² pour 100m² de surface de plancher

Dans le cadre de programmes abritant plusieurs destinations, les espaces affectés aux deux roues pourront être rattachés à l'un ou l'autre volet du programme ou être aménagés au sein d'un équipement collectif.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les constructions à usage agricole.

12/3 Dimensions

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,40 m une longueur de 5 m et une aire de dégagement de 5 m de profondeur.

L'espace affecté au stationnement deux roues peut être regroupé en un seul local aménagé. Pour les logements et les bureaux, les emplacements de stationnement deux roues sont couverts. Pour les autres destinations ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

13/1 Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

13/2 30 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, dont au moins 10% de ladite surface totale en pleine terre. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

13/3 La surface d'espace vert exigée à l'article 13/2 pourra être satisfaite :

- par de la pleine terre, affectée d'un coefficient pondérateur de 1.5
- par des jardins sur dalle dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 80 cm, affecté d'un coefficient pondérateur de 1
- par des espaces végétalisés (dalle et toit dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 40 cm, façade...), affectée d'un coefficient pondérateur de 0.5

Ces espaces verts doivent être revêtus d'une végétation adaptée à l'épaisseur de terre et qualitative telle que définie dans l' « annexe espace végétal » du règlement. Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les aires de stationnements
- Les surfaces de circulation automobile
- Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle

Dans ses choix, le pétitionnaire pourra consulter et se référer :

- à la fiche réalisée par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité (OBDU) et NatureParif en partenariat avec Plantes et Cité et le MNHN qui comporte une expertise scientifique sur les espaces végétaux urbains : <http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/toitures-vegetalisees.pdf>

- au catalogue « Flore » de la Région Ile de France, réalisé par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien :

http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Catalogue_flore_ile_de_France_complete.pdf

De manière générale :

- Dans les espaces libres, il faudra privilégier les plantes ayant des capacités de captation et de rétention des polluants.

- Le choix des végétaux doit prendre en compte les besoins en eau et en entretien et donc l'accessibilité prévue à ces espaces.

- La limitation de l'imperméabilisation des sols doit être prise en compte, plus particulièrement les surfaces de stationnement et de circulation où l'utilisation de matériaux poreux sera privilégiée.

- La végétalisation des espaces libres doit assurer une continuité des espaces non bâtis et des espaces végétalisés

Une « note végétale » explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue.

13/4 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 100 m² de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m. Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée.

13/5 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13/6 Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou d'équipement public qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus une fois l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée antérieurement au 25 juin 2008 sur une unité foncière existante à la même date.

13/7 Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de norme concernant les espaces libres et les plantations.

13/8 Dans le secteur UCa, il n'est fixé ni de coefficient d'espace vert, ni de coefficient d'espace libre.

ii. Zone UAa

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du centre ancien de Romainville. Cette zone est composée de constructions édifiées principalement en ordre continu, implantées à l'alignement. Elle présente un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal.

Cette zone comprend le secteur UAa qui bénéficie de dispositions particulières permettant de renforcer la hauteur maximale sur certains axes ainsi que le renouvellement par une densité légèrement supérieure. Il y a également été délimité une zone UAa1 dont les règles accompagnent la revitalisation commerciale du centre-ville, ainsi qu'un sous-secteur "ap" correspondant à certaines portions des axes principaux sur lesquelles les constructions peuvent être plus hautes. Le sous-secteur UAa2 est situé rue Vassou, ses règles accompagnent le développement de programme de logement.

NB Les termes employés sont définis à l'article 7 du Titre I. L'application des articles 6, 7, 8 et 10 est illustrée dans un cahier annexé au règlement.

Par arrêté en date du 23 octobre 2001, le Préfet de la Seine Saint-Denis a approuvé un plan de prévention aux risques dus aux anciennes carrières sur la commune de Romainville. Ce plan vaut servitude d'utilité publique et est annexé au plan local d'urbanisme.

Des périmètres spécifiques concernent la zone UA :

- Des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat prévoyant l'interdiction de certains changements de destination et de certaines constructions. Ceux-ci sont reportés sur le plan de zonage.

- Il existe au règlement graphique au titre de l'article L 151- 23 un espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructible. Cet espace à dominante végétale est à préserver et à mettre en valeur. Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion sont toutefois admis.

Article UA 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

À l'exception des dispositions prévues à l'article 2 sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ou généreraient des nuisances excessives pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales de plus de 500m² de surface de plancher
- Les dépôts de véhicules.
- Les opérations à usage exclusif d'entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles relevant de catégories visées à l'article UA2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Dans les Espaces Boisés Classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

- le long des linéaires commerciaux toutes activités identifiés au règlement graphique, les changements de destination ou d'affectation des surfaces de commerce, de bureau ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée sur rue, pour une autre affectation que le commerce, l'artisanat ou le bureau.

Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le long de ces linéaires commerciaux, l'extension de bâtiment à usage d'habitation déjà présent est autorisée.

- le long des linéaires simples de commerce et artisanat à créer et développer identifiés au règlement graphique :

- les changements de destinations des surfaces de commerce ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée sur rue, pour une affectation autre que le commerce, l'artisanat ou le bureau ;
- la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée autres que pour la destination commerciale, artisanale ou de bureau.

Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le long de ces linéaires commerciaux, l'extension de bâtiment à usage d'habitation déjà présent est autorisée.

- le long des linéaires de protection renforcée du commerce de proximité et de l'artisanat à créer ou développer identifiés au règlement graphique:

- les changements de destinations des surfaces de commerce de proximité ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée sur rue, pour une affectation de bureau ou autre que le commerce de proximité ou l'artisanat
- 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.

Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le long de ces linéaires commerciaux, l'extension de bâtiment à usage d'habitation déjà présent est autorisée.

Dans l'ensemble des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique sont interdits :

- les entreprises de contrôle technique automobile, 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.

- Au titre de l'article L 151- 23 du code de l'urbanisme un espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructible est repéré au règlement graphique. Cet espace à dominante végétale est à préserver et à mettre en valeur. Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion sont toutefois admis.

Article UA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales

Les occupations du sol non interdites à l'article UA 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

2/1 Les garages, les ateliers de réparation, les stations-service ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que les dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que les nuisances aux tiers.

2/2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2/3 Les modifications et les extensions d'installations classées quel que soit le régime auquel ces installations sont soumises (à l'exclusion du régime de l'autorisation avec établissement de servitudes d'utilité publique) à la condition que les installations ne présentent aucun danger ni inconvénient grave pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.

2/4 Les installations techniques directement liées à un service public à la condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

2/5 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).

2/6 Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux Etablissements de soins, de repos et d'enseignement, sont soumis aux dispositions de l'arrêté du 13 mars 2000 appliquant l'arrêté du 30 mai 1996 dans le Département de la Seine-Saint-Denis.

2/7 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.

2/8 Le long des linéaires de protection renforcée du commerce de proximité et de l'artisanat à créer ou développer identifiés au règlement graphique:

- le changement de destination ou d'affectation d'une surface de commerce de proximité ou d'artisanat existante en rez-de-chaussée sur rue, pour une affectation de service est autorisé lorsque le nombre total de locaux de cette activité représente moins de 10% (ou 5% pour le pôle de la place du Marché) du total de l'ensemble des locaux du pôle commercial dont elle dépend (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

- le changement de destination ou d'affectation d'une surface de commerce de proximité ou d'artisanat existante en rez-de-chaussée sur rue, pour une affectation de restauration rapide est autorisé lorsque le nombre total de locaux de cette activité représente moins de 10% (ou 5% pour le pôle de la place du Marché) du total de l'ensemble des locaux du pôle commercial dont elle dépend (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

- pour la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée sur rue, si la destination projetée n'est pas dédiée au commerce de proximité ou à de l'artisanat, elle peut être autorisée si elle ne vient pas représenter plus de 10% (ou 5% pour le pôle de la place du Marché) du total des locaux du pôle commercial dont elles dépendent (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

- pour la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée sur rue, si la destination projetée, concerne une activité de service, elle peut être autorisée si elle ne vient pas représenter plus de 10% (ou 5% pour le pôle de la place du Marché) du total des locaux du pôle commercial dont elle dépend (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

- pour la construction et l'aménagement de nouvelles surfaces en rez-de-chaussée sur rue, si la destination projetée, concerne une activité de restauration rapide, elle peut être autorisée si elle ne vient pas représenter plus de 10% (ou 5% pour le pôle de la place du Marché) du total des locaux du pôle commercial dont elle dépend (les pôles sont indiqués sur le règlement graphique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2/9 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation de projets de transports collectifs.

Article UA 3 : accès et voirie

3/1 Accès

3/1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3/1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

3/1.3 Sauf dans le cas d'un porche ou de la desserte d'un parc de stationnement souterrain, tout accès devra être conforme aux prescriptions du 3/2 ci-dessous. Cependant dans le cas d'un accès desservant une opération prévoyant l'aménagement effectif sur le terrain de trois places de stationnement au plus, et dont la longueur n'excède pas 50 m, une largeur d'emprise de 3,50 m (2,50 m dans le cas d'un accès droit) est admise.

3/1.4 Constructions existantes :

Les dispositions du paragraphe 3/1.3 ci-dessus imposant un accès conforme à l'article 3.2 ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement au 25 juin 2008 et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la SHO nette de plus de 50 % de la surface existante. Cependant, pour les constructions de plain-pied, la surélévation conduisant au doublement de la surface de plancher existante au 25 juin 2008 est admise.

3/2 Voirie

3/2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile générale n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m (6,5 m s'il est démontré qu'un seul trottoir est nécessaire).

Cette emprise peut être réduite à 5 m dans les cas suivants :

- accès secondaire par rapport à un accès principal de 8 m d'emprise.
- création simultanée d'un passage piéton indépendant de la voie et qui ne lui est pas contigu.

En toute hypothèse il devra être assuré le respect des règles d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

3/2.2 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour et que la circulation puisse être effectuée à double sens sans danger.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4/1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4/2 Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux, intercommunaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement. Il conviendra de se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA 5 : Caractéristiques des unités foncières

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6/1 Le nu des façades de toute construction doit être édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer jusqu'au plancher bas du dernier niveau de la construction.

Le dernier étage peut être partiellement ou totalement en retrait par rapport à l'alignement des voies afin de permettre un traitement particulier de l'attique.

Cependant, aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 3 m par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

6/2 Cas particulier :

Une implantation autre qu'à l'alignement d'une voie publique ou qu'en limite de voie privée ou d'emprise publique peut être exigée dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe un immeuble contigu dont l'implantation est en retrait par rapport à l'alignement, la construction à édifier peut se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres.

- Lorsque la construction à édifier présente une longueur de façade supérieure ou égale à 20 mètres, l'implantation peut s'écarter de l'alignement sur 35% maximum de la surface de la façade vue en élévation, à condition de conserver 4 mètres minimum d'implantation à l'alignement à partir de chacune des deux limites de la construction à l'exception du cas particulier précité.

6/3 Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6/4 Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement. Le long des autoroutes et voies rapides, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle Z.N.A. Y sera cependant autorisé l'aménagement d'aires de stationnement couvertes, à la condition que le point le plus haut de la construction correspondante, se situe au-dessus du niveau de la plate-forme de la voie.

6/5 Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement), dans la limite de 80 cm en règle générale et dans la limite de 1,80 m dans le secteur UAa1. Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci dessus.

6/6 Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation, de commerce, ou d'équipements publics qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- pour les constructions existantes que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher existante au 25 juin 2008 ;
- soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue.

6/7 L'article 6 ne s'applique pas aux voies de desserte internes (application de l'article 8).

6/8 En UAa2, le nu des façades de toute construction doit être édifié soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer jusqu'au plancher bas du dernier niveau de la construction. Le dernier étage peut être partiellement ou totalement en retrait par rapport à l'alignement des voies afin de permettre un traitement particulier de l'attique.

- en retrait, dans la limite de 3 mètres, des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer jusqu'au plancher bas du dernier niveau de la construction.

Cependant, aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 3 m par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7/1 Les nus des façades de toutes constructions doivent être édifiés :

- Soit à l'aplomb d'une ou plusieurs limites. Afin d'améliorer l'intégration du bâtiment dans son environnement, des retraits, par rapport au pignon implanté en limite séparative, peuvent être autorisés en étage. Dans ce cas, la distance de retrait horizontal doit respecter le paragraphe suivant.

- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance minimale de retrait horizontal étant alors mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade, aucun des points du nu de la partie de façade de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à la différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas de celle-ci diminuée de trois mètres puis divisée par deux, sans toutefois être inférieure à 4 mètres ($D = [H-3] / 2$). En cas de façade ou partie de façade dépourvue de percement ou percée de jour de souffrance, la distance de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative doit être d'au moins 2,5 mètres par rapport à la limite séparative parcellaire, le prospect ($D = [H-3] / 2$) ne s'appliquant pas dans ce cas.

7/2 Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation édifiées avant le 25 juin 2008 et qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne les respecteraient plus une fois l'opération réalisée, à condition que cette extension ne comporte que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives ou des percements d'une hauteur

d'allège d'au moins deux mètres, et que l'augmentation de la surface de plancher correspondant à l'extension (ou à la partie d'extension) non conforme aux règles, soit limitée à 10 m² par logement.

7/3 En UAa2, les nus des façades de toutes constructions doivent être édifiés :

- Soit à l'aplomb d'une ou plusieurs limites. Afin d'améliorer l'intégration du bâtiment dans son environnement, des retraits, par rapport au pignon implanté en limite séparative, peuvent être autorisés en étage. Dans ce cas, la distance de retrait horizontal doit respecter le paragraphe suivant.

- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance minimale de retrait horizontal étant alors mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade, chaque point du nu de la partie de façade de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus bas de celle-ci diminuée de trois mètres puis divisée par deux, sans toutefois être inférieure à 4 mètres ($D = [H-3] / 2$). En cas de façade ou partie de façade dépourvue de percement ou percée de jour de souffrance, la distance de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative doit être d'au moins 2,5 mètres par rapport à la limite séparative parcellaire, le prospect ($D = [H-3] / 2$) ne s'appliquant pas dans ce cas.

Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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 différence d'altitude entre les deux points les plus distants de ces nus, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8/2 Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

- aux constructions ou équipements publics et 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...), ces constructions, équipements et ouvrages étant implantés à une distance correspondant aux contraintes architecturales ou fonctionnelles.

Article UA 9 : Emprise au sol

9/1 Zone UA, dont le secteur UAa et UAa2 : 70 % maximum

9/2 Secteur UAa1 : non réglementé.

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 Disposition particulière : Dans le cas d'une extension limitée d'un bâtiment à usage d'habitation dont l'emprise maximale au sol est déjà atteinte, une compensation végétale peut être autorisée. La surface de compensation végétale (cf. article UA 13/3, non pondérée) doit au moins être égale au double de la surface d'emprise au sol de l'extension autorisée.

Article UA 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. En secteur UAa et en cas de toiture en pente, la hauteur des constructions peut atteindre 15,5 mètres.

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.

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, et dans la limite de 10 m de profondeur, une hauteur transitoire portée à 16 m pourra être admise.

Au-delà de cette bande de transition, 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 2 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 En UAa2, la hauteur autorisée est de 24m.

Article UA 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

11/2 Toitures

Tous les types de toitures sont autorisés (toitures terrasses, toitures en pentes...). Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

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.

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, la hauteur du bandeau disposé en façade entre le rez-de-chaussée à usage de commerce et le premier étage devra se situer à une hauteur minimale de 3.5 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.

11/4 Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. La maçonnerie est autorisée (à l'exclusion cependant des dalles de béton préfabriquée pour les clôtures dont la longueur de développement est inférieure à 50 m.) à condition de ne pas dépasser les deux tiers de la surface de la clôture vue en élévation.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,10 m au plus. Dans le cas de pentes d'au moins 7.5%, elles ne peuvent excéder 2,50 m en aucun point. Les clôtures liées à la sécurité et à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumises à ces dispositions.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

12/1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les projets relatifs aux établissements industriels, commerciaux ou aux bureaux doivent présenter les solutions ou justifications apportées à la gestion des opérations de déchargement, de chargement, et de manutention de telle sorte à limiter au maximum l'encombrement de la voirie publique et à éviter toute perturbation de la circulation.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

12/2 Normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

Habitations

T1 : aucune place de stationnement n'est exigée

T2, T3, T4 : 0,5 place minimum par logement et 2,5 places maximum de stationnement par logement.

T5 et au-delà : 0,8 place minimum de stationnement par logement et 0,5 minimum pour le logement social et 2,5 places maximum de stationnement par logement.

Dans le cas d'une construction existante à usage d'habitation transformée en plusieurs autres locaux d'habitation, la norme exigible est au moins celle correspondant à la typologie de l'habitation initiale augmentée de l'application de la norme correspondant à la nouvelle typologie.

Bureaux

1 place maximum pour 60m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des véhicules.

Sur justification circonstanciée du pétitionnaire, le nombre de places pourra être réduit en fonction des besoins effectifs à satisfaire (appréciés notamment au regard des effectifs dans les locaux et des conditions de desserte du terrain par les réseaux de transport collectif).

Commerces

Le long des différents linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces de rez-de-chaussée s'il existe des places de stationnement publiques à proximité de l'opération.

Dispositions particulières

Les opérations prévoyant la réalisation d'un parc public en ouvrage de stationnement ou situées à proximité d'un parc public ou à usage public en ouvrage de stationnement bénéficient d'une réduction du nombre de places exigées de 15% à condition que le parc public ait une capacité d'au moins du double de places correspondant à ces 15%.

*Ex : Pour une opération nécessitant la réalisation de 200 places de stationnement, la création ou la présence d'un parc public de stationnement permet une diminution du nombre de places exigées de 15%, soit 30 places de stationnement en moins. Pour que cette diminution soit applicable le parc de stationnement public doit obligatoirement comporter un minimum de 30*2, soit 60 places.*

Les opérations mixtes, dont le programme comprend du logement et du bureau, bénéficie d'une réduction du nombre de places exigées de 15%.

Si une opération est éligible à ces deux dispositions particulières, la réduction totale du nombre de places exigées ne pourra pas dépasser 20%.

Pour les destinations pour lesquelles aucune norme quantitative n'est fixée, le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation, afin d'apprécier le nombre de places nécessaires, notamment au regard de la desserte du terrain par les lignes de transports collectifs.

Deux roues

- Pour les constructions de logements : 1,5 m² affectés au stationnement des deux roues par logement.

- Pour les constructions de bureaux : 1m² pour 100m² de surface de plancher

Dans le cadre de programmes abritant plusieurs destinations, les espaces affectés aux deux roues pourront être rattachés à l'un ou l'autre volet du programme ou être aménagés au sein d'un équipement collectif.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les constructions à usage agricole.

12/3 Dimensions

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,40 m une longueur de 5 m et une aire de dégagement de 5 m de profondeur.

L'espace affecté au stationnement deux roues peut être regroupé en un seul local aménagé. Pour les logements et les bureaux, les emplacements de stationnement deux roues sont couverts. Pour les autres destinations ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

13/1 Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces cultivés à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme.

13/2 25 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. En UAa1, il n'est pas fixé de coefficient d'espace libre en pleine terre.

En UAa2, le coefficient d'espace libre en pleine terre est de 20% minimum.

13/3 La surface d'espace vert exigée à l'article 13/2 pourra être satisfaite :

- par de la pleine terre, affectée d'un coefficient pondérateur de 1.5
- par des jardins sur dalle dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 80 cm, affecté d'un coefficient pondérateur de 1

- par des espaces végétalisés (dalle et toit dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 40 cm, façade...), affectée d'un coefficient pondérateur de 0.5

Ces espaces verts doivent être revêtus d'une végétation adaptée à l'épaisseur de terre et qualitative telle que définie dans l' « annexe espace végétal » du règlement. Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

Dans ses choix, le pétitionnaire pourra consulter et se référer :

- à la fiche réalisée par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité (OBDU) et NatureParif en partenariat avec Plantes et Cité et le MNHN qui comporte une expertise scientifique sur les espaces végétaux urbains : <http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/toitures-vegetalisees.pdf>
- au catalogue « Flore » de la Région Ile de France, réalisé par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien : http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Catalogue_flore_ile_de_France_complete.pdf

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les aires de stationnements
- Les surfaces de circulation automobile
- Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle

De manière générale :

- Dans les espaces libres, il faudra privilégier les plantes ayant des capacités de captation et de rétention des polluants.
- Le choix des végétaux doit prendre en compte les besoins en eau et en entretien et donc l'accessibilité prévue à ces espaces.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols doit être prise en compte, plus particulièrement les surfaces de stationnement et de circulation où l'utilisation de matériaux poreux sera privilégiée.
- La végétalisation des espaces libres doit assurer une continuité des espaces non bâtis et des espaces végétalisés

Une « note végétale » explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue.

13/4 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 100 m² de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m. Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée.

13/5 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13/6 Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou d'équipement public qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus une fois l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée antérieurement au 25 juin 2008 sur une unité foncière existante à la même date.

13/7 Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de norme concernant les espaces libres et les plantations.

c. Règlement écrit créé

Les points saillants du règlement sont surlignés (modifications/ajouts par rapport aux règlements des zones UC et UAa).

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UU

CARACTERE DE LA ZONE

Elle concerne le quartier Gagarine, zone urbaine à la mixité fonctionnelle recherchée dont l'habitat est essentiellement collectif collectif, son périmètre recouvre le projet de renouvellement urbain inscrit dans le

nouveau programme national de renouvellement urbain. Elle est divisée en deux sous-secteurs UU1 et UU2.

NB Les termes employés sont définis à l'article 7 du Titre I. Par arrêté en date du 23 octobre 2001, le Préfet de la Seine Saint-Denis a approuvé un plan de prévention aux risques dus aux anciennes carrières sur la commune de Romainville. Ce plan vaut servitude d'utilité publique et est annexé au plan local d'urbanisme.

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

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2 sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les dépôts de véhicules.
- Les opérations à usage exclusif d'entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UU 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

2/1 Les garages, les ateliers de réparation, les stations-service ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que les dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2/2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2/3 Les créations, les modifications et les extensions d'installations classées quel que soit le régime auquel ces installations sont soumises (à l'exclusion du régime de l'autorisation avec établissement de servitudes d'utilité publique) à la condition que les installations ne présentent aucun danger ni inconvénient grave pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.

2/4 Les installations techniques directement liées à un service public à la condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

2/5 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).

2/6 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.

ARTICLE UU 3 : ACCES ET VOIRIE

3/1 Accès

3/1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3/1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

3/1.3 Sauf dans le cas d'un porche ou de la desserte d'un parc de stationnement souterrain, tout accès devra être conforme aux prescriptions

du 3/2 ci-dessous. Cependant dans le cas d'un accès desservant une opération engendrant un besoin réglementaire de trois places de stationnement au plus, et dont la longueur n'excède pas 50 m, une largeur d'emprise de 3,50 m (2,50 m dans le cas d'un accès droit) est admise.

3/1.4 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

3/2 Voirie

3/2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile générale n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m (6.5 m s'il est démontré qu'un seul trottoir est nécessaire).

Cette emprise peut être réduite à 5 m dans les cas suivants :

- accès secondaire par rapport à un accès principal de 8 m d'emprise.
- création simultanée d'un passage piéton indépendant de la voie et qui ne lui est pas contigu.

En toute hypothèse il devra être assuré le respect des règles d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

3/2.2 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour et que la circulation puisse être effectuée à double sens sans danger.

ARTICLE UU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4/1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4/2 Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux, intercommunaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement. Il conviendra de se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UU 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE UU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6/1 Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 3 m par rapport à l'axe de la voie. Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

6/2 Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6/3 Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.

6/4 Sous réserve que l'implantation de la construction autorise de telles saillies, les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement), dans la limite de 1.8 m à partir de 7 m. Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

6/6 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

6/7 Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

6/8 Les constructions à usage d'agriculture urbaine devront respectées les règles générales d'alignement définies dans ce présent article.

6/9 L'article 6 ne s'applique pas aux voies de desserte internes (application de l'article 8).

ARTICLE UU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7/1 Les nus des façades de toutes constructions doivent être édifiés :

- Soit à l'aplomb d'une ou plusieurs limites. Afin d'améliorer l'intégration du bâtiment dans son environnement, des retraits, par rapport au pignon implanté en limite séparative, peuvent être autorisés en étage. Dans ce cas, la distance de retrait horizontal doit respecter le paragraphe suivant.

- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance minimale de retrait horizontal étant alors mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade, aucun des points du nu de la partie de façade de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à la différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas de celle-ci diminuée de trois mètres puis divisée par deux, sans toutefois être inférieure à 4 mètres ($D = [H-3] / 2$). En cas de façade ou partie de façade dépourvue de percement ou percée de jour de souffrance, la distance de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative doit être d'au moins 2,5 mètres par rapport à la limite séparative parcellaire, le prospect ($D = [H-3] / 2$) ne s'appliquant pas dans ce cas.

7/2 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

7/3 Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

ARTICLE UU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

8/1 La distance entre les nus de façade de deux 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.

8/2 Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée, et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

- aux constructions ou équipements publics et 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...), ces constructions, équipements et ouvrages étant implantés à une distance correspondant aux contraintes architecturales ou fonctionnelles.

ARTICLE UU 9 : EMPRISE AU SOL

9/1

Secteur UU1: non réglementé

Secteur UU2: 60 % maximum (hors agriculture urbaine en RDC)

9/2 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...).

9/3 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

ARTICLE UU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, la hauteur pourra atteindre :

Dans le secteur UU1 :

- 25 mètres sur 60 % maximum de l'emprise bâtie au sol

- 28 mètres sur 40% maximum de l'emprise bâtie au sol

- 31 mètres sur 30% maximum de l'emprise bâtie au sol

Dans le secteur UU2 :

- 25 mètres sur 75 % maximum de l'emprise bâtie au sol

- 28 mètres sur 65% maximum de l'emprise bâtie au sol

- 31 mètres sur 55% maximum de l'emprise bâtie au sol

10/2 Dans le cas de sols dont la pente est supérieure à 7,5%, une tolérance de 1,50 m est admise.

10/3 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.

10/4 Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

10/5 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes

10/6 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.

ARTICLE UU 11 :ASPECT EXTERIEUR

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.

11/2 Toitures

Tous les types de toitures sont autorisés (toitures terrasses, toitures en pentes...). Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

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.

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, la hauteur du bandeau disposé en façade entre le rez-de-chaussée à usage de commerce et le premier étage devra se situer à une hauteur minimale de 3.5 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.

11/4 Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. La maçonnerie est autorisée (à l'exclusion cependant des dalles de béton préfabriquée pour les clôtures dont la longueur de développement est inférieure à 50 m.) à condition de ne pas dépasser les deux tiers de la surface de la clôture vue en élévation.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,10 m au plus. Dans le cas de pentes d'au moins 7.5%, elles ne peuvent excéder 2,50 m en aucun point. Les clôtures liées à la sécurité et à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UU 12 :STATIONNEMENT DES VEHICULES

12/1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les projets relatifs aux établissements industriels, commerciaux ou aux bureaux doivent présenter les solutions ou justifications apportées à la gestion des opérations de déchargement, de chargement, et de manutention de telle sorte à limiter au maximum l'encombrement de la voirie publique et à éviter toute perturbation de la circulation.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

12/2 Normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

Habitations

T1 : aucune place de stationnement n'est exigée

T2, T3, T4 : 0,5 place minimum par logement et 2,5 places maximum de stationnement par logement.

T5 et au-delà : 0,8 place minimum de stationnement par logement et 0,5 minimum pour le logement social et 2,5 places maximum de stationnement par logement.

Dans le cas d'une construction existante à usage d'habitation transformée en plusieurs autres locaux d'habitation, la norme exigible est au moins celle correspondant à la typologie de l'habitation initiale augmentée de l'application de la norme correspondant à la nouvelle typologie.

Bureaux

1 place maximum pour 60m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des véhicules.

Sur justification circonstanciée du pétitionnaire, le nombre de places pourra être réduit en fonction des besoins effectifs à satisfaire (appréciés notamment au regard des effectifs dans les locaux et des conditions de desserte du terrain par les réseaux de transport collectif).

Commerces

Le long des différents linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces de rez-de-chaussée s'il existe des places de stationnement publiques à proximité de l'opération.

Dispositions particulières

Les opérations prévoyant la réalisation d'un parc public en ouvrage de stationnement ou situées à proximité d'un parc public ou à usage public en ouvrage de stationnement bénéficient d'une réduction du nombre de places exigées de 15% à condition que le parc public ait une capacité d'au moins du double de places correspondant à ces 15%.

*Ex : Pour une opération nécessitant la réalisation de 200 places de stationnement, la création ou la présence d'un parc public de stationnement permet une diminution du nombre de places exigées de 15%, soit 30 places de stationnement en moins. Pour que cette diminution soit applicable le parc de stationnement public doit obligatoirement comporter un minimum de 30*2, soit 60 places.*

Les opérations mixtes, dont le programme comprend du logement et du bureau, bénéficie d'une réduction du nombre de places exigées de 15%.

Si une opération est éligible à ces deux dispositions particulières, la réduction totale du nombre de places exigées ne pourra pas dépasser 20%.

Pour les destinations pour lesquelles aucune norme quantitative n'est fixée, le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation, afin d'apprécier le nombre de places nécessaires, notamment au regard de la desserte du terrain par les lignes de transports collectifs.

Deux roues

- Pour les constructions de logements : 1,5 m² affectés au stationnement des deux roues par logement.
- Pour les constructions de bureaux : 1m² pour 100m² de surface de plancher

Dans le cadre de programmes abritant plusieurs destinations, les espaces affectés aux deux roues pourront être rattachés à l'un ou l'autre volet du programme ou être aménagés au sein d'un équipement collectif.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les constructions à usage agricole.

12/3 Dimensions

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,40 m une longueur de 5 m et une aire de dégagement de 5 m de profondeur.

L'espace affecté au stationnement deux roues peut être regroupé en un seul local aménagé. Pour les logements et les bureaux, les emplacements de stationnement deux roues sont couverts. Pour les autres destinations ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE UU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13/1

Dans le secteur UU1 : 30% au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Dans le secteur UU2 : 40 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, avec au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière en pleine terre.

En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Les surfaces dédiées à l'agriculture urbaine sont incluses dans le calcul des espaces verts.

13/2 La surface d'espace vert exigée à l'article 13/1 pourra être satisfaite :

- par de la pleine terre, affectée d'un coefficient pondérateur de 1.5
- par des jardins sur dalle dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 80 cm, affecté d'un coefficient pondérateur de 1
- par des espaces végétalisés (dalle et toit dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 40 cm, façade...), affectée d'un coefficient pondérateur de 0.5

Ces espaces verts doivent être revêtus d'une végétation adaptée à l'épaisseur de terre et qualitative telle que définie dans l' « annexe espace végétal » du règlement. Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les aires de stationnements
- Les surfaces de circulation automobile
- Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle

Dans ses choix, le pétitionnaire pourra consulter et se référer :

- à la fiche réalisée par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité (OBDU) et NatureParif en partenariat avec Plantes et Cité et le MNHN qui comporte une expertise scientifique sur les espaces végétaux urbains : <http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/toitures-vegetalisees.pdf>
- au catalogue « Flore » de la Région Ile de France, réalisé par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien : http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Catalogue_flore_ile_de_France_complete.pdf

De manière générale :

- Dans les espaces libres, il faudra privilégier les plantes ayant des capacités de captation et de rétention des polluants.
- Le choix des végétaux doit prendre en compte les besoins en eau et en entretien et donc l'accessibilité prévue à ces espaces.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols doit être prise en compte, plus particulièrement les surfaces de stationnement et de circulation où l'utilisation de matériaux poreux sera privilégiée.
- La végétalisation des espaces libres doit assurer une continuité des espaces non bâtis et des espaces végétalisés

Une « note végétale » explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue.

13/4 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 100 m² de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m. Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée.

13/5 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13/6 Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou d'équipement public qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus une fois l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée antérieurement au 25 juin 2008 sur une unité foncière existante à la même date.

13/7 Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de norme concernant les espaces libres et les plantations.

