

REGLEMENT ECRIT

Modification n°15

Approuvé par

Délibération du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 2 juillet 2019

Transmis en préfecture le 8 juillet 2019

Exécutoire à compter du 8 août 2019

Ville de Romainville | Plan Local d'Urbanisme |

4 a

sommaire du règlement

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	
	article 1 :champ d'application territorial du plan	05
	article 2 :portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	05
	article 3 :division du territoire en zones	07
	article 4 :adaptations mineures	08
	article 5 :application du règlement aux constructions existantes	08
	article 6 :reconstruction après sinistre	09
	article 7 :définitions des termes et notions employés dans le règlement	09
	article 8 :déchets	15
	article 9 :eaux et assainissement	15
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
	chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA	18
	chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB	30
	chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC	43
	chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UD	55
	chapitre 5 : dispositions applicables à la zone UG	66
	chapitre 6 : dispositions applicables à la zone UZ	77
	chapitre 6 : dispositions applicables à la zone UU	106
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	
	chapitre 1:dispositions applicables à la zone N	116

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R123-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Romainville, en ce compris le périmètre des ZAC.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 Restent applicables les dispositions suivantes :

2/1 Articles d'ordre public

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 relatif au respect des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

2/2 Dispositions supra-communales particulières :

- Le schéma directeur de la région Ile-de-France, qui a valeur de Directive Territoriale d'Aménagement au titre de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

2/3 Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques ou en annexe, s'ils existent, notamment :

- Les zones d'aménagement concerté.
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211.1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD).

- Les zones délimitées en application de l'article L.421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.421-6, L.424-9, L.425-1, L.425-5, L.441-1, L.451-2 et L.451-3.
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code minier.
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier.
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 du Code de l'urbanisme.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

2/4 Prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété.

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent P.L.U. Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme.

2/5 Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L123-7 et L 313-7 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2/6 L'article L 126-1 relatif aux déclarations d'utilité publique.

2/7 Autres dispositions :

2/7.1 Assainissement

En complément des textes législatifs européens, nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, urbanisme, etc. ...), il existe des documents qui font référence à des prescriptions en matière d'assainissement.

En ce qui concerne les installations classées : Le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagée que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

2/7.2 Plan de prévention aux risques

Par arrêté en date du 23 octobre 2001, le Préfet de la Seine Saint-Denis a approuvé un plan de prévention aux risques naturels dus aux anciennes carrières sur la commune de Romainville, comportant un document composé d'une notice de présentation et d'un règlement ainsi qu'une carte des aléas et une carte réglementaire au 1/5000^{ème}.

Ce plan vaut servitude d'utilité publique et est annexé au plan local d'urbanisme.

Il doit être fait application de manière systématique de la plus contraignante des prescriptions figurant dans le PPRN et dans le PLU.

Tous les terrains couverts par la zone rouge du PPRN sont inconstructibles dans le PLU, étant classés en zone naturelle.

Le règlement du PLU comprend pour les autres zones des sujétions attachées à la prise en compte de ce risque spécifique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du PLU, qui valent « règlement graphique ».

Ces documents graphiques font en outre apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Ces documents graphiques font également apparaître :

- les secteurs délimités, en application du a) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, pour une durée maximum de cinq ans, dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites ;
- les terrains réservés, en application du c) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques, sont prévues par le PLU.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA ; elle comporte les secteurs UAa et les sous-secteurs UAa1 et UAa2 ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, qui comprend les secteurs UBz, UBa, UBd, UBc et quatre sous-secteurs UBc1 à 4 ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC, qui comprend un secteur UCa ;
- la zone UD référée au plan par l'indice UD ; elle comporte les secteurs UDb et UDz ;
- la zone UG référée au plan par l'indice UG ; elle comporte les secteurs UGp, UGm, UGa, UGc et un sous-secteur UGc1 ;
- la zone UZ référée au plan par l'indice UZ ; elle comporte les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd, UZe et UZf

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone N référée au plan par l'indice N ; elle comprend les secteurs Na, Na1 et Nb.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Le règlement de chaque zone comporte un corps de règles en quatorze articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 (antépénultième alinéa) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sauf indication différente dans le règlement des différentes zones, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que :

- sous réserve des adaptations prévues pour les constructions existantes dans les articles qui le prévoient au règlement de chaque zone.
- pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Ce principe est écarté lorsque le règlement de la zone concernée par les travaux comporte des dispositions spécifiques.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée en tout état de cause sous réserve que la demande d'autorisation de construire soit déposée dans un délai de 5 ans à compter de la date du sinistre.

La reconstruction à l'identique peut être refusée si l'origine du sinistre n'a pas disparu.

ARTICLE 7 : DEFINITIONS

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Alignement (article 6) :

L'alignement est la délimitation de l'emprise extérieure de la voirie. L'alignement résulte :

- des limites formalisées par l'emplacement réservé inscrit au PLU.
- des limites formalisées par un plan d'alignement approuvé en cas d'absence d'emplacement réservé, et reporté au PLU.
- d'une situation de fait matérialisée par la position de la clôture.

N'est pas regardé comme l'alignement le tracé des voies reporté sur les documents graphiques en application de l'article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat » et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Bureaux (ou activité tertiaire) :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, laboratoire, etc. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de services, sans vente de produits ou de services.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente au détail de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-avant).

Commerce de proximité :

Point de vente de taille moyenne ou réduite, dans lequel le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement pour répondre à des besoins alimentaires, de restauration, d'équipement de la personne ou d'équipement de la maison.

Construction principale :

Construction accueillant les fonctions principales de la ou des destinations de l'opération, telles que définies dans le caractère général de chaque zone (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, service public, équipement collectif, industrie, fonction d'entrepôt, etc.).

Les constructions qui n'ont vocation qu'à accueillir les services et activités annexes des fonctions principales de la destination de l'opération, tels que locaux et ouvrages techniques, garages, éléments de clôture, etc. ne constituent pas des constructions principales.

Destinations des locaux :

Pour l'application des articles 1, 2, 12 seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, entrepôts, artisanat.).

Distance entre deux constructions (article 8)

La distance entre deux constructions est la distance entre les nus de façade de constructions non contiguës (non compris les éléments architecturaux et/ou de modénature, les balcons, les auvents, les perrons, les débords de toiture... et les parties enterrées des constructions non contiguës) édifiées sur un même terrain calculée selon la différence d'altitude entre les deux points les plus distants de ces nus.

Des bâtiments dotés d'au minimum un niveau commun sont considérés comme bâtiments contigus.

Emplacement réservé :

En application de l'article L 123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence. Les éléments en saillie (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, oriels, balcons, débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol, sous réserve de présenter une profondeur n'excédant pas 80cm depuis le nu de la façade. Les balcons surplombant l'assiette foncière ne constituent pas d'emprise au sol.

Equipement collectif * :

Les équipements collectifs sont des constructions ou installations privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, soit-

- les crèches et haltes garderies.

☐ Notion équivalente à celle de Constructions et Installations Nécessaires aux Services publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur.
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour (notamment les EHPAD, même disposant de structures d'hébergement des familles des résidents), résidences médicalisées...
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- les établissements sportifs à caractère non commercial.
- les parcs d'exposition.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...).

Equipements publics :

Constructions et installations relèvent de la définition d'équipement collectif lorsque leur gestion est assurée par une personne publique. La liste énumérée au titre des équipements collectifs est en ce cas non limitative.

Espace boisé classé :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Fonction d'entrepôt :

Cette destination comprend les locaux de remisage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entrepôt liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, ainsi que tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Front bâti (article 6) :

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut, par son impact sur le paysage urbain ou le choix architectural dont il procède, servir de référence pour l'ordonnement des immeubles neufs.

Habitat financé par l'Etat / logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les logements conventionnés au sens de l'article L 351-2 du même code relèvent de cette catégorie.

Habitat (ou habitation) :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Habitat (ou habitation) d'intérêt collectif :

Construction à usage d'hébergement liée à un équipement collectif ou public et implantée sur le même terrain.

Hauteur des constructions :

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite :

- des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées, sorties de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère et équipements de sécurité.

- Des ouvrages et équipements destinés à l'activité agricole ou à des surfaces d'espaces verts.

Dans les zones UZ et UBz (secteurs de la ZAC de l'Horloge et de la ZAC Jean Lemoine), la hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain une fois aménagé et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure, tels que souches de cheminées, sorties de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères et équipements de sécurité.

Pour les constructions couvertes d'une toiture à pentes (y compris les toitures « à la Mansart »), l'égout correspond à la ligne séparant le plan de toiture du plan vertical de la façade.

Héberge :

L'héberge est une ligne définissant le contour du mur d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux propriétés.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Une telle construction est constituée d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives offerts en location pour une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Installations classées :

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Jours de souffrance :

Constituent des jours de souffrance les baies dont la hauteur d'allège est au moins de 2,20 m au dessus du plancher fini en rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m dans les niveaux supérieurs.

Limite séparative :

Limite entre deux propriétés.

Logement locatif social :

Voir « Habitat financé par l'Etat / logement locatif social ».

Nu d'une façade :

Le nu d'une façade est la cote extérieure du plan général de cette façade.

Ne sont pas pris en compte :

- les saillies d'éléments de construction (les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, etc.))
- les oriels, balcons et débords de toiture, etc

Opération d'amélioration de constructions existantes :

Constituent des opérations d'amélioration de constructions existantes les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions, à savoir l'amélioration de leur sécurité et de leur accessibilité, le renforcement de leur isolation thermique ou phonique, l'augmentation de leur rendement énergétique ainsi que l'amélioration de leur aspect par la recherche d'une unité architecturale améliorant l'aspect antérieur de la construction. Relèvent de cette catégorie les travaux engagés sur les grands ensembles pour améliorer leur fonctionnement (travaux de « résidentialisation », restructuration foncière...).

Périmètre de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser :

En application de l'article L 123-2 c du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains ou parties de terrains sur lesquels est prévue la réalisation d'équipements, ouvrages, espace verts publics ou d'installations d'intérêt général. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du Code de l'urbanisme.

Pleine terre (article 13) :

Un espace est considéré comme de pleine terre en l'absence d'éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre sous réserve de ne pas porter préjudice à l'équilibre pédologique du sol. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de qualifier l'espace libre comme étant de pleine terre.

Restauration rapide

Etablissement proposant la vente au comptoir d'aliments et de boissons présentés dans des conditionnements jetables, que l'on peut consommer sur place ou emporter à tout moment de la journée.

Serre agricole :

Local dans lequel sont développés des processus de production végétale. Ses parois principales sont transparentes ou translucides.

Service :

Activité ne produisant pas de biens matériels, proposant des prestations pour les particuliers ou les professionnels.

Sol naturel :

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Stationnement :

Les normes fixées au règlement de chacune des zones doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul du nombre de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat arithmétique doit être arrondi à la tranche inférieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction de

l'importance, de la vocation et des besoins appréciés notamment au regard de la desserte du terrain par les lignes de transport collectif.

- 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.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m pour l'habitat et sur une longueur de 5 m pour toute autre destination.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.

Surface de plancher : La surface de plancher est définie par l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme. Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain (ou unité foncière) :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles soit appartenant à un même propriétaire soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

Voie de desserte interne :

Toute voie de desserte interne à une opération de construction à l'exception de celle ouverte à la circulation automobile générale.

ARTICLE 8 : DECHETS

Il convient de prendre en compte les prescriptions de collecte de la communauté d'agglomération Est-Ensemble: Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets, CA Est-Ensemble, 100 av Gaston Roussel, 93232 Romainville.

ARTICLE 9 : EAUX ET ASSAINISSEMENT

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.

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

9 - 1 Eaux claires

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées. Les eaux de nappes, lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

9 - 2 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

9 -3 Eaux Pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux dans le sol sera à privilégier de manière à réalimenter la nappe phréatique. Ceci, lorsque la nature du sol le permet de façon à pouvoir éviter également un rejet au réseau public.

Le débit de rejet est limité conformément au zonage départemental ou au schéma directeur d'assainissement local mais ne pourra pas dépasser 10l/s/ha pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1000m².

Dans le cas où la surface des parcelles est inférieure à 1000m², il est, le plus souvent, difficile techniquement de respecter la contrainte de débit. C'est pourquoi, le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant concerné, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de la pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions adaptées telles que la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 défrichage 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 A DES CONDITIONS SPECIALES

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 30mai 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 : 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 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 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 UA 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

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 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 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, 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 qu'elle n'ait pas pour effet de se rapprocher des limites séparatives par rapport à l'implantation de la partie de construction existante.

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 MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES 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 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 UA 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 : 0,2 place minimum par logement

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.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

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 UB :

- 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 UB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1/1 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 500 m² de surface de plancher (excepté en UBa)
- Les dépôts de véhicules.
- Les opérations à usage exclusif d'entrepôts (excepté en UBa).
- 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 ».
- Toutes constructions dans l'emprise des sentes, passages et villa identifiés au règlement graphique au titre du L123-1-5 6° comme devant être protégés ou créés.

- 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.

1/2 En zone UBz (ZAC Jean Lemoine), sont interdits :

- les caravanes.
- les garages de réparation automobiles.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UB-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 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 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 UB 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 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 UB 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 UB 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE UB 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.

A l'angle des îlots situés en angle de deux voies le long des linéaires simples de commerce et artisanat à créer et développer en sous-secteur 'ap' et limités par des voies publiques ou privées d'inégales largeurs, la distance horizontale de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée sur la voie la plus large, sur une distance de 20m maximum comptée à partir selon les cas :

- des alignements sur voie publique ;
- des limites d'emprise des voies privées.

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, excepté pour les terrains situés en angle de deux voies le long des linéaires simples de commerce et artisanat à créer et développer en sous-secteur 'ap'.

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 En bordure des sentes et passages identifiés sur le règlement graphique, une implantation dans la bande de terrain à distance inférieure des 4 m par rapport à l'axe de la voie est possible à condition qu'elle soit justifiée pour assurer une meilleure insertion avec les constructions existantes sur le terrain de l'opération ou sur les terrains contigus et qu'elle se limite à 50% du linéaire de la surface au sol de la marge de recul normalement obligatoire. La règle D = H-3 définie au 6/1 n'est pas applicable. La hauteur autorisée dans cette marge est indiquée à l'article UB 10.

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la bande de terrain définie ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte

les autres articles du règlement et en particulier les dispositions de l'article 10 qui fixe la hauteur maximale à 6 m à l'intérieur de la bande de terrain.

Dans le cas de parcelle située à l'angle d'une sente et d'une voie à circulation générale, seule la règle relative à cette dernière s'applique.

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

ARTICLE UB 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, -chaque points du nu de la partie de façade de la construction doit se trouver à une distance égale ou-supérieure 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.

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 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 qu'elle n'ait pas pour effet de se rapprocher des limites séparatives par rapport à l'implantation de la partie de construction existante.

7/3 Par exception, la distance minimale du retrait est ramenée à 2,50 m en cas de façade dépourvue de percement ou percée de jours de souffrance.

7/4 Par exception, en UBz, en cas de limite séparative entre un terrain supportant un ouvrage technique (type poste GDF/EDF, transformateur GDF/EDF) et une autre propriété, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être respectées.

7/5 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UB 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 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 Par exception, dans la zone UBz, la distance est ramenée à 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de percement.

8/3 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 UB 9 : EMPRISE AU SOL

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

Par exception, pour les terrains situés en angle de deux voies le long des linéaires simples de commerce et artisanat à créer et développer en sous-secteur 'ap', l'emprise au sol résulte des autres règles.

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

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

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

9/5 Par exception, dans le secteur UBa, et dans le cas d'une construction à usage de commerce et d'habitation se trouvant le long d'un linéaire simple de commerce et artisanat à

créer ou à développer identifié au règlement graphique, le coefficient d'emprise au sol est porté à 85%.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Par exception, en UBc1, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 34 m, un épandage différencié par bâtiment contigu est exigé.

Par exception, en UBc2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 28 m, un épandage différencié par bâtiment contigu est exigé.

Par exception, en UBc3, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 23 m, un épandage différencié par bâtiment contigu est exigé.

Par exception, en UBc4, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 m, un épandage différencié par bâtiment contigu est exigé.

Par exception, en UBd, la hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres et en cas d'étage en retrait sur l'une de ses façades la hauteur maximale de cet étage est portée à 21.5 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 1,5 m est admise.

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

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

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

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

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

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

Hors linéaire commercial, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13m.

ARTICLE UB 11 : ASPECT 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.

De plus, en UBa, les différents murs d'un bâtiment à destination d'activité, artisanat ou bureau, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation. Aussi, toutes les façades sur voies doivent être traitées avec le plus grand soin et présenter des ouvertures harmonieuses. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer...est interdit. Les couvertures apparentes en tôles ondulées, en papier goudronné sont également interdites.

11/2 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.

En UBc1 et UBc2, les deux premiers niveaux seront traités de manière à assurer un « effet de socle » (jeu de matières, jeu de couleurs, ...).

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

Pour les constructions nouvelles, 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 en UB et 3.25m en UBc.

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 UB 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 : 0,2 place minimum par logement

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 UB 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. Par exception, il n'est pas exigé de surface en pleine terre en UBa dans le cas de constructions à usage d'activité, de bureau et/ou d'artisanat et dans le cas de construction à usage mixte de commerce et habitation.

Par exception il n'est pas exigé de surface en pleine terre pour les terrains situés en angle de deux voies le long des linéaires simples de commerce et artisanat à créer et développer en sous-secteur 'ap'.

13/3 Par exception, dans la zone UBz, 25% au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. S'agissant de l'industrie, de l'artisanat et des bureaux, cette surface est ramenée à 15% dans cette même zone. Il n'est pas exigé de proportion d'espace en pleine terre en UBz.

13/4 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.

13/5 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.

13/6 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.

13/7 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 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.

13/8 Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de norme concernant les espaces libres et les plantations.

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14/1 Par exception, en zone UBz, la surface de plancher globale de constructibilité est de 15 000 m².

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 A DES CONDITIONS SPECIALES

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 : 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 (6,50 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 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 UC 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

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 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 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 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 qu'elle n'ait pas pour effet de se rapprocher des limites séparatives par rapport à l'implantation de la partie de construction existante.

7/3 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

7/4 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 MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES 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 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 UC 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 règlementaire 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 : 0,2 place minimum par logement

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.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD correspond aux parties de la commune principalement dédiées à l'activité économique, à savoir les zones d'activités situées au Nord de la Commune (Bas-Pays) dont certaines font l'objet d'une procédure opérationnelle sous forme de ZAC (secteur UDz, ouvert à plus de mixité). Le secteur UDb correspond à un pôle santé avec le secteur des Coudes Cornettes regroupant maintenant plusieurs établissements d'intérêt général, mais dans lequel est encouragée une grande mixité (commerce, habitation, établissement hôtelier, équipement d'intérêt collectif).

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 UD :

- 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 UD 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- **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.

1/1 Au sein de la zone UD, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2/1, sont interdites les constructions à usage d'habitation. Au sein de secteur UDb, les constructions à usage d'habitation sont permises.

La réalisation d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) est interdite dans une zone de 5 m de part et d'autre de

la canalisation de gaz (zone permanente d'interdiction). Se reporter au plan figurant en annexe « risque de transport de matière dangereuse ».

1/2 Dans le secteur UDb, sont interdits :

- les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone ou des habitations avoisinantes (tant du point de vue des nuisances que de l'environnement).
- les campings, caravanings et dépôt de caravanes.
- les entreprises de cassage de voitures, vente de voitures ou réparations, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées. Le commerce de vente de pièces détachées d'occasion sera également interdit. L'ensemble de ces dispositions sera également applicable dans le cadre d'un changement de bail commercial.
- les dépôts extérieurs, les décharges.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres

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

2/1 Malgré les dispositions de l'article 1 sont autorisés :

- Les opérations d'amélioration des constructions existantes.
- Les habitations, à condition d'être indispensables à la surveillance ou à la direction des entreprises, ou de répondre à une mission de service public ou d'intérêt général (EHPAD notamment) ou d'être situées en secteur UDb
- Les modifications et les extensions des installations classées pour lesquelles la nomenclature des installations classées fixe l'obligation d'établir des servitudes d'utilité publique (notamment les décrets du 14.11.89 et du 7.7.92) existantes sont autorisées à condition que ces modifications ou ces extensions n'aggravent pas les dangers potentiels initiaux.
- Dans les secteurs d'anciennes carrières délimitées sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26.1.1966 et du 25.4.1967).
- 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.
- La réalisation d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH dans la zone intermédiaire et de restrictions liée au transport de matière dangereuses peut être autorisée à condition que les nuisances et dangers liées à la présence de canalisations de gaz puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone et à son environnement urbain (Se reporter au plan figurant en annexe « risque de transport de matière dangereuse »).

- Les activités agricoles sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone. Les locaux de stockage liés à l'activité agricole sont autorisés dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 10 % de la surface de terre cultivée.

2/2 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,

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,

- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions

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 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. 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 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 surface de plancher 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 10 m et permet le rayon de courbure de véhicules lourds. Elles doivent comporter au moins un trottoir pour piétons (le cas échéant non contigu de la voie qu'il accompagne) et si les conditions de circulation locale n'y font pas obstacle une piste cyclable.

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.

3/3 Dans le secteur UDb:

Par exception aux règles énoncées ci-dessus, dans le secteur UDb, toute opération doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et répondant aux conditions suivantes :

- avoir une chaussée avec une largeur minimale de 6 m (hors emprise des trottoirs).
- avoir une chaussée avec une largeur minimale de 3.5 m dans le cas d'une voie en sens unique (hors emprise des trottoirs)

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Une participation sera prescrite pour la réalisation des équipements; de création ou d'extension du réseau de distribution d'eau, rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme et l'article 6 du règlement des eaux applicable sur le territoire de la commune.

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 UD 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6/1 Dans UD et UDb, 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.

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 : Néant

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

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

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

7/1 La distance horizontale, mesurée perpendiculairement aux nus des façades au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 8 m.

En cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance, la distance horizontale de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 4 m.

7/2 Par exception, dans les secteurs UDz les nus des façades des constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en retrait, au moins égal à la hauteur des constructions diminuée de 3 m puis divisée par deux ($[H - 3 \text{ m}] / 2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m (2,50 m en cas de murs aveugles ou percés de jour de souffrance).

7/3 Pour les constructions à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôts et quelle que soit la largeur de l'unité foncière, adossement possible à des constructions à usage d'activités ou d'entrepôts édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales mais pour une hauteur au plus égale à celle de l'héberge. Il en est de même pour des constructions édifiées simultanément.

7/4 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes, sous réserve que l'unité foncière voisine ne soit pas affectée à l'habitat.

7/5 : Par exception dans le secteur UDb, 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.

Est autorisée 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 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 qu'elle n'ait pas pour effet de se rapprocher des limites séparatives par rapport à l'implantation de la partie de construction existante.

ARTICLE UD 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 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 UD 9 : EMPRISE AU SOL

Zone UD : 80 % maximum.

Secteurs UDz et équipements publics : les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles des articles UD 6/2, UD 7/2 et UD 13/7.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10/1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. art. 7 et 8). En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points multipliée par deux.

10/2 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m.

10/3 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.

10/4 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes, sous réserve que l'unité foncière voisine ne soit pas affectée à l'habitat.

10/5 La règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments architecturaux qui servent de signal aux équipements publics et collectifs.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11/1 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 préfabriquées 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, sauf le long des voies à grande circulation où les murs pleins sont admis pour l'habitat.

11/2 La hauteur des clôtures sur rue et celle des clôtures établies sur les limites séparatives ne peut excéder 3 m. Leurs parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface. Les clôtures liées à la sécurité et à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UD 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 règlementaire 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 : 0,2 place minimum par logement

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.

En UDb, les places de stationnement des véhicules légers sur les voies publiques à créer doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2 m.

ARTICLE UD 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 15% au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Dans le secteur UDz, le coefficient d'espaces de pleine terre est ramené à 10% de la surface totale de l'unité foncière.

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

- par de la pleine terre
- par des jardins sur dalle dont l'épaisseur de terre (substrat) est d'au moins 80 cm

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

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.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone principalement résidentielle mêlant habitat collectif, individuel et de l'artisanat. La prise en compte des spécificités morphologiques des différents quartiers conduit à y distinguer quatre secteurs. Le secteur UGp est constitué d'un tissu pavillonnaire. Le secteur UGm correspond à la structure parcellaire maraîchère. UGa correspond à un secteur préférentiel pour le développement d'activité, bureau ou artisanat. Le secteur UGc correspond à l'ensemble bâti de la cité des Mares, et inclus un sous-secteur UGc1.

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

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.

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 UG 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 (excepté en UGa).
- 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 ».
- Toutes constructions dans l'emprise des sentes, passages et villa identifiés au règlement graphique au titre du L123-1-5 6° comme devant être protégés ou créés.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UG-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 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 constructions à destination d'activités artisanales compatibles avec le caractère de la zone.

2/8 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.

2/9 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 »).

ARTICLE UG 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 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 surface de plancher 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.

3/1.5 Afin de respecter le caractère de promenade des sentes, il peut être interdit tout accès nouveau pour véhicules depuis une sente.

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.

3.2.3 Il peut par ailleurs être imposé que :

- les nouvelles voies, c'est-à-dire tout nouveau passage desservant plusieurs constructions, quelles que soient leurs caractéristiques, soient créées dans le respect de la trame parcellaire traditionnelle.
- les nouvelles voies privées ou publiques se raccordent aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants pour des motifs liés au respect du découpage parcellaire traditionnel.
- les voies en impasse se prolongent par un chemin piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE UG 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 UG 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

5/1 En UG et UGp et UGa : non réglementé.

5/2 Dans le secteur UGm, la constructibilité des terrains est assujettie à la sauvegarde de l'orientation dominante du parcellaire antérieur et à la préservation du rythme d'espacement

traditionnel entre les constructions, rythme marqué par l'implantation du bâti ou par tout autre procédé adapté.

ARTICLE UG 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 ($D = H - 3 \text{ m}$).

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 3 m par rapport à l'axe de la voie.

6/5 Lorsqu'elles sont possibles, 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 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 :

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

6/7 Une implantation différente de celle résultant du 6/1 pourra être autorisée ou imposée pour inscrire la construction dans la continuité d'un front bâti.

6/8 En bordure des sentes et passages identifiés sur le règlement graphique, une implantation dans la bande de terrain à distance inférieure des 3 m par rapport à l'axe de la voie est possible à condition qu'elle soit justifiée pour assurer une meilleure insertion avec les constructions existantes sur le terrain de l'opération ou sur les terrains contigus et qu'elle se limite à 50% du linéaire de la surface au sol de la marge de recul normalement obligatoire. La règle $D = H - 3$ définie au 6/1 n'est pas applicable. La hauteur autorisée dans cette marge est indiquée à l'article UG 10.

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la bande de terrain définie ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement et en particulier les dispositions de l'article 10 qui fixe la hauteur maximale à 6 m à l'intérieur de la bande de terrain.

Dans le cas de parcelle située à l'angle d'une sente et d'une voie à circulation générale, seule la règle relative à cette dernière s'applique.

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

ARTICLE UG 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 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 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 qu'elle n'ait pas pour effet de se rapprocher des limites séparatives par rapport à l'implantation de la partie de construction existante.

7/3 Par exception, dans le secteur UGp, toute construction à tous ses niveaux doit être édifiée :

- soit à l'aplomb d'une ou plusieurs limites séparatives dans une bande de 16 m comptée depuis l'alignement ;

- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance horizontale étant alors mesurée perpendiculairement aux façades de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m sans toutefois être inférieure à 4 m. La distance minimale de retrait est ramenée à 2,50 m en cas de façade dépourvue de percement ou percée de jours de souffrance.

Les constructions basses peuvent être édifiées en limite de propriété au-delà de la bande de 16 m de profondeur calculée à partir de l'alignement, à condition que leur hauteur soit limitée à 3 m hors tout. En cas de construction existante avant le 25 juin 2008, la surélévation, respectant la hauteur définie à l'article 10.1, peut être permise même dans le cas où la bande de 16 mètres prise à l'alignement de la voie, serait dépassée par la construction.

7/4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UG 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 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 UG 9 : EMPRISE AU SOL

9/1 Zone UG, dont les secteurs UGp et UGm : 60% au 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 Dans le secteur UGa, ce coefficient d'emprise au sol est porté à 85% en cas de constructions à usage d'activité, de bureau et/ou d'artisanat. Pour les autres constructions, il est régi par l'article 9/1.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

10/3 Dans le cas de sols dont la pente est supérieure à 7,5%, une tolérance de 1,50 m est admise.

10/4 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.

10/5 Les équipements publics et les installations liées à l'exploitation de services publics (eau potable notamment) ne sont pas soumis au présent article.

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.

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

10/8 En UGa, et dans le cas de construction à usage d'activité, de bureau et/ou d'artisanat, la hauteur ne peut excéder 16 mètres. Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est régie par le 10/1.

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

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

ARTICLE UG 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

De plus, en UGa, les différents murs d'un bâtiment à destination d'activité, artisanat ou bureau, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation. Aussi, toutes les façades sur voies doivent être traitées avec le plus grand soin et présenter des ouvertures harmonieuses. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer...est interdit. Les couvertures apparentes en tôles ondulées, en papier goudronné sont également interdites.

11/2 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.

11/5 Dans le secteur UGm :

Dans le secteur UGm l'octroi des autorisations est assujéti à la sauvegarde de l'orientation dominante du parcellaire antérieur et à la préservation du rythme d'espacement traditionnel entre les constructions, rythme marqué par l'implantation du bâti ou par tout autre procédé adapté.

ARTICLE UG 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 : 0,2 place minimum par logement

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 UG 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 35% au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, dont au moins 15% de ladite surface totale en pleine terre. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages. Dans le secteur UGP, le coefficient d'espace vert en pleine terre est porté à 30%. Par exception, il n'est pas exigé de surface en pleine terre en UGa dans le cas de constructions à usage d'activité, de bureau et/ou d'artisanat.

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.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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.

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

1/1 Dans UZ, sont interdits :

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

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

- les destinations : entrepôt et industrie

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

- les destinations : industrie, hébergement hôtelier, entrepôt.

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

- les destinations : habitation, commerce et hébergement hôtelier.

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

- les destinations : habitation

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

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

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

ARTICLE UZ 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 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. 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 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 surface de plancher 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

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile générale n'est autorisée que si leurs caractéristiques assurent la sécurité des usagers, la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours, répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4/1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Une participation sera prescrite pour la réalisation des équipements, de création ou d'extension du réseau de distribution d'eau, rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme et l'article 6 du règlement des eaux applicable sur le territoire de la commune.

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 UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6/1 Le nu des façades de toute construction doit être édifié à l'alignement ou en retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques (voie ou espace libre) et des voies privées ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer. L'implantation sera identique sur ses deux premiers niveaux. A partir du troisième niveau, l'implantation est libre.

Des reculs peuvent être autorisés :

- pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbre, ...)
- pour des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité et qui le justifient.

Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.

6/2 En UZa, UZd et UZb des saillies, au-delà des 7 premiers mètres de hauteur des constructions et les bâtiments ponts sont autorisés au-dessus des espaces publics (voies et espaces libres), à l'exception des voies avenue Gaston Roussel et avenue de Metz à partir des limites qui figurent en rouge au règlement graphique.

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

6/5 L'article 6 ne s'applique pas aux voies de desserte internes (application de l'article 8).

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

L'implantation des nus des façades des constructions doit se situer :

- soit sur les limites séparatives en cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance
- soit en retrait des limites séparatives en respectant :
 - $D = (H-3)/2 > 4$ mètres si les façades comportent des vues
 - $D = (H-3)/2 > 2.5$ mètres en cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance

Dans tous les cas, les nus des façades des constructions peuvent être implantées en surplomb d'une propriété voisine lorsque les deux propriétaires voisins concluent une servitude de surplomb (de droit privé).

ARTICLE UZ 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 mesurée horizontalement de nu de façade à nu de façade entre 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 :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation, si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.
- 4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.
- 2.50 mètres pour des bâtiments dont les façades entre elles sont aveugles

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 UZ 9 : EMPRISE AU SOL

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de l'article UZ 13.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

10/4 Disposition particulière : En cas de serre agricole sur toit, sa hauteur n'est pas comptabilisée dans la hauteur de la construction, mais ne peut dépasser les 7 mètres.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11/1 Les clôtures ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives vers les sites remarquables naturel ou bâtis . (exemples : quartier du parc, écuries, ...)

Les clôtures donnant sur l'espace public seront traitées soit en haies vives, soit en bois, soit en serrurerie (à l'exclusion de toute « maille » ou grillage), pour les constructions destinées à l'habitation et au tertiaire. Les soubassement maçonnés servant de support de clôture sont autorisés sur une hauteur maximale de 40 cm.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres et les parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de leur surface. Les clôtures liées à la sécurité et à l'exploitation de services publics ne sont pas soumises à ces dispositions.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement (exemples : fond des écuries, quartier du parc).

11/2 Dans le secteur UZa, les anciennes "Ecuries" (délimitées au règlement graphique du PLU) sont identifiées comme un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial. Les travaux de réhabilitation, d'extension, de surélévation doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel de ces édifices, respecter les caractéristiques structurelles, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité.

Les travaux sur tout ou partie des bâtiments et les constructions neuves se substituant ou complétant les bâtiments de cet ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial doivent

respecter les éléments de composition communs à cet ensemble urbain et s'intégrer de manière harmonieuse dans cet ensemble.

ARTICLE UZ 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

0,5 place de stationnement par logement d'une surface supérieure à 70 m².

Bureaux

une place de stationnement par 125 m² surface de plancher d'activités dites de bureaux

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).

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.

Deux roues

- Pour les constructions de logements, de bureaux, salle de réunion et salle de spectacle : 1 m² affectés au stationnement des deux roues par tranche complète de 100 m² 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.

- Pour les constructions à destination d'équipement collectif ou public, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

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 UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13/1 Il est appliqué le principe du coefficient de biotope par surface. Ainsi, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale du terrain d'assiette. En revanche, il est mis en place une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » qui doit représenter au minimum, en fonction de la destination des constructions :

- Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière
- Bureaux et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : 30% de la surface l'unité foncière
- Industrie, artisanat, commerce et entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle appliquée est celle correspondant à la destination majoritaire en surface de plancher des constructions de l'opération.

Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée »

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal seront cumulées et affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :

- 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
- 1 pour les espaces plantés d'arbres à grand développement sur dalle ;
- 0,8 pour les espaces plantés d'arbres à moyen développement sur dalle ;
- 0,7 pour les espaces plantés d'arbres à petit développement sur dalle ;

- 0,5 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres (couche drainante non comprise) et les espaces verts sur dalle contenant au minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre végétale ;
- 0,3 pour les surfaces de murs ou de façades aménagés pour être végétalisées ; les parois couvertes de végétaux grimpants ne sont pas prises en compte dans cette disposition ;
- 0,2 pour les surfaces semi-perméables à l'eau (ex : pavés ou dallage de roche sur lit de sable) ;
- 0,1 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale inférieure à 20 centimètres et les surfaces des autres espaces verts sur dalle.
- 0 pour les surfaces imperméables à l'eau (ex : enrobés ou béton) ;

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m² d'un seul tenant. Les espaces type aires de jeux, zones piétonnes, cheminements piétons... sont pris en compte dans le calcul de la surface végétalisée.

Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle, les surfaces dédiées à la circulation automobile ainsi que les aires de stationnement (qu'elles soient imperméabilisées ou non) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface végétalisée.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,
- 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte),
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusque 15 mètres à la taille adulte),
- 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

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.

Des dispositifs de protection des arbres, contre les chocs des automobiles, seront mis en place.

Les unités foncières inférieures à 500m² ne sont pas soumises à l'article 13.

13/2 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.

13/3 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.

13/4 Sont autorisés l'extension limitée ou la réhabilitation 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.

13/5 Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de norme concernant les espaces libres et les plantations.

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 à des conditions spéciales

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 : 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 (6.5 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 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 UU 5 : Caractéristiques des unités foncières

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 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 UU 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 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 75 % 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 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 UU 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 règlementaire 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_complet_e.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.

TITRE III :

**DISPOSITIONS
NATURELLES**

APPLICABLES

AUX

ZONES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière N correspond aux espaces du territoire communal présentant une dominante naturelle à raison soit de la qualité des milieux, des modes d'occupation ou de leur vocation de promenade des espaces de loisirs de plein air.

Le zonage N correspond à l'espace naturel strictement inconstructible du glacis du Fort de Noisy. En outre, deux secteurs particuliers sont délimités.

Il s'agit, d'une part, d'un secteur Na qui couvre les cimetières et les équipements sportifs, au sein duquel est délimité un sous-secteur Na1 permettant d'accueillir des constructions nouvelles.

D'autre part, à la suite de la mise en compatibilité par DUP opérée par arrêté préfectoral du 26 novembre 2003, le périmètre romainvillois de la Base de Plein Air et de Loisir de la Corniche des Forts est classé en secteur Nb.

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.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone et du voisinage.
- Toute construction ou installation non directement liée au caractère général de la zone.
- Les constructions nouvelles à l'exception de celles visées à l'article N2 pour le secteur Na1.
- Les installations de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, sauf dans les secteurs Na et Nb.
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux réalisés dans le cadre d'une opération d'amélioration de constructions existantes.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation, à condition qu'elles comportent déjà une surface de plancher destinée à l'habitation au 25 juin 2008, et sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.
- Les équipements publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.
- Dans les secteurs Na et Nb, les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites.
- Les changements de destination à condition que la destination projetée soit compatible avec le caractère de la zone.
- La rénovation et la modernisation des constructions, installations et ouvrages existants.
- Dans le secteur Na1, de taille et de capacité limitées, les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone et notamment des activités de promenade, détente et convivialité, sportives, loisirs de plein air, animation, restauration, activités récréatives et culturelles.
- Dans le secteur Na1, les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence est liée à la surveillance et au gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Outre les règles du PLU énoncées ci-après, il est rappelé aux constructeurs qu'ils doivent se conformer au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement.

4/1 eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable.

4/2 assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées domestiques de bâtiments de plus de 20 logements est subordonnée à un pré-traitement suffisant et approprié par un séparateur à graisses.

Eaux pluviales :

Les incidences de l'imperméabilisation et du ruissellement engendrés par toute opération sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux doivent être prises en compte sur la base d'une période de retour de 10 ans (pluie décennale).

4/3 dispositions particulières

Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6/1 Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6/2 Dans le cas de voies privées communes, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

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

6/4 La distance horizontale entre tous points 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.

6/5 Par exception aux prescriptions du présent article, sont autorisées les opérations d'amélioration des constructions existantes.

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

7/1 La distance horizontale de tous points en une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 8 m.

7/2 En cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois être inférieure à 2,50 m.

7/3 Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation édifiés avant le 25 juin 2008 et qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne respecteraient plus une fois l'opération réalisée, à condition que cette extension ne comporte que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives et que l'augmentation de la surface de plancher soit limitée à 20% de celle existant au 25 juin 2008.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10/1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.

10/2 Par exception, dans le secteur Na1, la hauteur maximale résulte des contraintes fonctionnelles ou architecturales attachées à la nature et aux caractéristiques des équipements publics.

10/3 La reconstruction d'un bâtiment existant au 25 juin 2008 est admise, quel que soit le nombre de niveaux résultant des travaux, à condition que la hauteur initiale dudit bâtiments ne soit pas augmentée.

10/4 Sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou d'équipements publics 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.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11/1 Dispositions générales

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain, est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

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.

11/2 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 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.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux aménagement paysagers des parcs et jardins publics.

13/1 En zone N et dans le secteur Nb, 50% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ce pourcentage.

13/2 Dans les secteurs Na et Na1, 30% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts. En conséquence, l'emprise construire doit nécessairement permettre d'atteindre ce pourcentage.

13/3 Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au document graphique sont protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.