

Zone UC

Le secteur UC du PLU de L'Île-Saint-Denis concerne les entrepôts actuellement désaffectés, du Printemps, des Galeries Lafayette et de Charvet, Il comprend deux sous-secteurs UCa et UCb.

Ces terrains font l'objet d'une procédure d'aménagement, la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial, créée en octobre 2009. Celle-ci s'intègre dans un projet plus global, sur l'ensemble de la zone des Entrepôts, qui s'étend du centre-ville au quartier sud. Il conviendra de s'y référer avant toute étude.

Le projet de requalification du site des entrepôts tire parti de son histoire, valorise sa spécificité insulaire, transforme les nuisances héritées de son passé en atouts et fait lien entre les quartiers existants et les communes environnantes.

Au cours du XXème siècle des activités se sont implantées sur ce terrain agricole et ont transformé l'environnement. Les inondations de 1910 ont conduit à la modification de la topographie. Les rejets des activités ont pollué les terres et la nappe phréatique. Flore et faune ont déserté le cœur de l'île. Les lignes à haute tension et le viaduc de l'A 86 sont les stigmates du développement du territoire dans les années 60.

Le projet d'écoquartier fluvial a pour objectif de créer un quartier animé, d'une densité équivalente à celle du centre-ville. Il développe des formes urbaines variées accueillant familles, jeunes et anciens et facilitant la superposition de programmes différents.

Il privilégie les modes de déplacement doux et les transports en commun. Les accès automobiles sont limités, l'autopartage et le covoiturage favorisés.

Le projet ouvert sur le fleuve, s'appuie sur la spécificité de chaque rive et définit des ambiances contrastées sur chaque séquence de l'écoquartier. L'ambition est de renouer avec les berges en créant un réseau continu d'espaces verts jusqu'au cœur des îlots.

L'eau, élément identitaire de l'écoquartier fluvial est mise en scène par des aménagements de gestion innovants pour préserver cette ressource naturelle et offrir un paysage renouvelé au gré des crues et des intempéries. Celles-ci favorisent la biodiversité dans des zones humides à fort intérêt écologique.

La conception des bâtiments associe performances énergétiques et valeur d'usage pour les habitants.

Ainsi, l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint- Denis s'affirme comme un quartier ouvert à tous, érigeant qualité de vie et respect de l'Environnement comme fondements de son développement.

Article UC-1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Dans les secteurs classés en zone rouge au PPRI sont interdits :

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC-2.

1.2 Dans les secteurs classés en zone orange au PPRI sont interdits :

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC-2.

1.3 Dans une zone de 75 mètres de part et d'autre des lignes à Très Haute Tension sont interdits :

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC-2.

1.4 Dans le sous-secteur UCa, sont interdits :

Toutes constructions à destination d'habitation, bureau et d'équipement hospitalier, culturel, sportif, scolaire et petite enfance.

1.5 Dans les autres secteurs, sont interdits :

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration préalable préfectorale autres que celles visées à l'article UC2.

L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usagés destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les activités de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

L'installation des caravanes ou habitations légères de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.

Article UC-2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

2.1 Dans les secteurs classés au PPRI :

Rappel : Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral du 21 juin 2007.

2.2 Dans une zone de 75 mètres de part et d'autre des lignes à Très Haute Tension sont autorisés :

Les parcs de stationnement, les activités d'entreposage, de stockage ainsi que les bureaux nécessaires à leur fonctionnement.

Les aménagements extérieurs tels que les jardins partagés, les terrains d'agrément, y compris les dépendances nécessaires à leur fonctionnement.

L'ensemble des aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à créer ou étendre des espaces publics, à réaliser des voiries, à améliorer la gestion des eaux.

2.3 Dans le sous-secteur UCa sont autorisés :

Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées dans l'article UC-1.4, selon autorisation des autorités compétentes en fonction des niveaux de dépollution nécessaires à l'usage et la destination de la future construction.

2.4 Dans les autres secteurs, sont autorisées :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :

- que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitude,
- et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

Les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère évènementiel ou artistique.

Article UC-3 - Accès et voirie

3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et les décrets en vigueur.

3.2 Accès

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, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies et des passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie et du chemin d'accès qui les dessert.

Article UC-4 - La desserte par les réseaux

Le recours à des solutions alternatives en matière de gestion des eaux est encouragé sur l'éco-quartier. Elles permettent d'économiser l'eau potable et participent à la valorisation du paysage.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales ainsi que les eaux de toutes autres origines doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur (voir les annexes sanitaires)

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2 Assainissement

Tout projet d'opération devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des gestionnaires de réseaux d'assainissement.

Les usagers prendront connaissance du règlement du service d'assainissement de la communauté d'agglomération de Plaine Commune, autorité compétente.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous, ainsi que le cahier des charges du gestionnaire en annexe du présent règlement.

4.2.1 *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Afin d'éviter les apports vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention, d'infiltration et/ou de rejet en Seine, doivent être mises en œuvre en fonction des caractéristiques du sol (noues, fossés, systèmes drainants, pavés non joints, ...).

La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée.

Il est obligatoire de réaliser les aménagements nécessaires et adaptés à l'opération et au terrain pour traiter les eaux pluviales sur site. Ces aménagements seront conformes aux réglementations en vigueur.

Sur chaque construction, 100 % des eaux pluviales sont récupérées, stockées et réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Le rejet dans les bassins publics des eaux pluviales récupérées sur les toitures des bâtiments privés est autorisé pour maintenir ces bassins en eau ; ces eaux devront être canalisées depuis les toitures directement vers les espaces publics.

Toute construction nouvelle devra intégrer un système de récupération et stockage des eaux de toiture.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des WC, des laves linge, etc. dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Les eaux ruisselant sur une surface nouvellement imperméabilisée ou un espace accessible par véhicule motorisé, doivent être drainées à travers un dispositif d'épuration (filtre à sable) assurant un rôle de débourbeur / déshuileur avant infiltration, lorsque les caractéristiques géologiques le permettent, ou rejet en Seine.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert seront traitées de la même façon avant infiltration ou rejet en Seine.

4.2.2 *Branchements particuliers*

Tout raccordement au réseau collectif fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

4.2.3 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, soit

après relèvement individuel. Néanmoins, certains bâtiments spécifiques, sous réserve de la législation en vigueur, pourront être identifiés dans le cadre de la ZAC pour accueillir des solutions alternatives pour le traitement des eaux usées et vanes.

Les eaux industrielles transportées par les collecteurs d'eaux usées doivent être prétraitées et conformes aux normes de rejet. Les eaux usées rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture soient dirigées vers le réseau alternatif d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.

4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

4.4 Entreposage des ordures ménagères et des encombrants

Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci devront intégrer des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB), et encombrants sauf s'il existe un dispositif de collecte spécifique décliné à l'échelle de la ZAC. Ces locaux seront conçus en rez-de-chaussée et seront munis d'un point d'eau entièrement carrelé pour faciliter l'entretien et de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets (cf. Annexes sanitaires). Leur surface devra être suffisante pour l'ensemble de ces besoins.

4.5 Energie

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

4.6 Réseau public de communication

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de téléphonie, internet et télévision existants ou projetés.

Article UC-5 - Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

CD Illustrations : Se référer au « plan des alignements »

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (rues, jardin, parc public, place, sente..).

6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sont à prendre en compte les implantations indiquées au « plan des alignements ». Elles sont définies ci-après. Les constructions seront édifiées de façon à éviter les murs pignons.

6.2.1 Alignement « strict »

- L'alignement strict est obligatoire sur les deux premiers niveaux de la construction à édifier. Toutefois, pour des raisons architecturales, il pourra être autorisé ponctuellement des loggias en retrait uniquement sur le deuxième niveau.
- A partir du troisième niveau, l'alignement est libre.
- L'alignement est libre à partir du deuxième niveau si le rez-de-chaussée a une hauteur équivalente à 2 niveaux de construction.

6.2 Cas particuliers et saillies

Des éléments architecturaux et des balcons peuvent être admis en saillie par rapport au front continu ou à l'alignement à condition de respecter le titre V du règlement général de la voirie départementale.

Cependant, par dérogation au règlement et uniquement sur les voies publiques communales et communautaires, seront autorisées les saillies pouvant (ou non) créer de la surface de plancher tels que les bow-windows, dans les conditions suivantes :

- Si le bâtiment est inférieur à R+7 niveaux, un débord d'une profondeur maximale de 80 cm est autorisé pour des balcons ou bow-windows à partir de 4.20m.
- Si le bâtiment est supérieur ou égal à R+7, un débord d'une profondeur maximale de 2m peut être autorisé pour des balcons ou pièce en porte à faux à partir de R+2 et 8m.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

6.3 Cas des bâtiments existants

6.3.1 Cas où l'alignement par rapport à l'emprise publique est imposé

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Cas où un retrait par rapport à l'emprise publique est imposé

Les extensions et surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU devront s'effectuer dans le respect des règles du présent article.

Article UC-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Il est rappelé ici en référence à l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions que les murs pignons sont à éviter. Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités en harmonie avec leur contexte. Leur valorisation est préconisée (végétalisation, implantation de capteurs solaires..).

7.1 Eclairage des pièces sèches / pièces humides

Il convient de distinguer deux types de pièces :

- Les pièces sèches : chambre, salon, salle à manger, bureau.
- Les dépendances et pièces humides (salle de bains / salle d'eau, cuisine, WC, buanderie, circulations).

Toute pièce sèche doit être éclairée par au moins une baie principale. Pour être considérée comme baie principale, il est obligatoire que celle-ci soit située à une distance d'au moins 6m de la limite séparative.

Les baies secondaires des pièces sèches, les baies des dépendances et pièces humides doivent être situées à une distance d'au moins 3m de la limite séparative.

7.2 Continuité et discontinuité bâtie

CD Illustrations : Se référer au « plan des continuités et discontinuités »

7.2.1 Continuité du bâti obligatoire

- Toutes les constructions et installations doivent être édifiées de manière à constituer une continuité bâtie entre les deux limites. Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire de plus de 50m du front bâti, ou lorsqu'une échappée visuelle sur des espaces verts le justifie, des césures entre 4m et 6m peuvent être admises dans l'implantation de la construction. Ces failles ne doivent pas créer de murs pignons de plus de 6m de haut.

7.2.2 Discontinuité du bâti obligatoire

- La discontinuité de toutes les constructions et installations est privilégiée pour favoriser continuité des espaces verts et percées visuelles vers la Seine. Les continuités bâties ne peuvent excéder 20m.

7.3 Dispositions particulières

En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative et dont le pignon est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adosent sur tout ou partie du pignon.

CD Illustration 7.7 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »

7.4 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition que la construction n'aggrave pas la situation existante par rapport aux limites séparatives.

Article UC-8 - Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Les prospects de l'article 8 ne s'appliquent pas pour les constructions annexes (garages, dépendances.)

8.1 Eclairage des pièces sèches / pièces humides

Toute pièce sèche doit être éclairée par au moins une baie principale. Pour être considérée comme baie principale, il est obligatoire que celle-ci ne soit masquée par aucune partie d'immeuble qui serait située à une distance de moins de 6m.

Les baies secondaires des pièces sèches, les baies des dépendances et pièces humides doivent être situées à une distance d'au moins 4m d'un immeuble ou partie d'immeuble voisin.

8.2 Réalisation de cours communes

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des hypothèques, à créer une servitude de cour commune, les constructions pourront être implantées à des distances moindres avec un minimum de 2 mètres. En l'absence d'accord amiable, le pétitionnaire pourra solliciter l'instauration d'une servitude de cours communes, conformément aux textes en vigueur.

Article UC-9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles. L'emprise au sol résulte de l'application de l'ensemble des articles de la zone.

10.1 Principe général

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale et le nombre de niveaux (attique compris) figurant au document graphique référencé « Plan de Velum de L'Île-Saint-Denis ».

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

10.2 Dispositions particulières

10.2.1 *Pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques*

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis figurant au document graphique référencé « Plan de Velum de L'Île-Saint-Denis » ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 20% de l'emprise du toit de la construction.

10.2.2 *Dans les secteurs protégés au titre de l'article L. 151-19*

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

10.2.3 *Dans les secteurs soumis au PPRI*

Il est autorisé une majoration de hauteur de 1 mètre maximum si la construction fait l'objet d'une élévation obligatoire par rapport à la cote de référence des plus hautes eaux connues.

10.2.4 *Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme*

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis figurant au document graphique référencé « Plan de Velum de L'Île-Saint-Denis » ne s'appliquent que pour les projets de travaux et aménagements produisant une surface de plancher nouvelle d'une superficie supérieure à 100 m² et entraînant une modification significative du gabarit et de la volumétrie de la construction existante.

10.2.5 *Adossement à l'existant, sur un mur pignon*

En cas d'adossement à un mur pignon, le dépassement ne pourra excéder 6m.

10.2.6 *Différence de niveau du terrain naturel*

En cas de différence importante de hauteur du terrain naturel, un niveau supplémentaire pourra être autorisé à condition que la hauteur totale de l'immeuble respecte la hauteur du plan de velum.

Article UC-11 - Aspect extérieur et clôtures

Sur l'ensemble de l'écoquartier, une grande diversité architecturale est recherchée. L'empreinte écologique des constructions est à optimiser, c'est à dire l'impact des matériaux tenant compte de leur cycle de vie complet (énergie de production, de transport et élimination en fin de vie).

Les devantures, qui participent à l'animation commerciale et visuelle de la ville, doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse au cadre bâti.

11.1 Dispositions générales applicables à la construction neuve.

L'implantation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'aspect extérieur des constructions est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnement architectural, la qualité et la spécificité des constructions avoisinantes.

Dans le respect du règlement départemental de voirie et pour les voies communales et communautaires :

- les balcons et loggias présenteront une profondeur minimale de 1.80m sur un linéaire de 3m minimum.
- En aucun point, la profondeur des balcons et loggias ne sera inférieure à 0.60m.

Les installations techniques doivent être prioritairement implantées en sous-sol.

Les édicules doivent être intégrés à la composition de la toiture et leur traitement soigné. Ils sont implantés en retrait de la façade de 3m au minimum. En zone UCb ce retrait est ramené à 1,5m minimum.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.

11.2 Façades sur espace public

La façade projetée doit prendre en compte les caractéristiques architecturales et volumétriques des bâtiments voisins.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Les séquences de façade ne peuvent excéder 25m. Au moins deux des changements suivants doivent être respectés :

- changement significatif du rythme de la façade,
- changement de plan, de l'alignement en façade,
- changement significatif de matériaux,
- changement significatif de hauteur.

11.3 Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics

Les matériaux employés dans le soubassement doivent être résistants afin de garantir une bonne pérennité et d'en assurer un entretien facile.

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en cohérence avec celui des constructions voisines.

Les rez-de-chaussée doivent présenter des façades animées. Dans ce cadre-là, les parties pleines doivent être limitées de façon à éviter l'affichage sauvage et les graffitis.

Tout plan de façade supérieur à 15m de longueur doit obligatoirement présenter au moins une ouverture (porte, porche, pavés de verre..).

11.4 Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés au plan patrimoine

Ces dispositions concernent les constructions qui, par leur volume et leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants de L'Île-Saint-Denis.

Leur conservation sera préférée à toute autre forme d'aménagement ; leur modification ou remplacement pourra être autorisé à titre exceptionnel, si la modification ou la démolition ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect général du secteur protégé.

Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.

Cette obligation de conservation porte dans les mêmes conditions sur les clôtures dont l'existence est indissociable du site ou des édifices protégés.

Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement :

- les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation ;
- la suppression de la modénature, des éléments architecturaux, des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, cheminées, éléments de charpentes, lucarnes, épis et sculptures ...) ;
- la suppression des clôtures ; toutefois, des modifications pourront être autorisées si elles sont motivées par des nécessités fonctionnelles qui ne seraient pas de nature à porter atteinte à l'aspect général ;
- si celle-ci a pour effet de dénaturer l'espace public, les cônes de vue, la cohérence d'un lieu ou d'un ensemble urbain bâti ou non bâti vu depuis l'espace public ;
- la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui seraient incompatibles avec la nature et le type de l'édifice, en considération des vues perspectives que l'environnement offre sur celui-ci.

11.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur l'écoquartier.

Les hauteurs de clôtures seront de 1.20m au maximum sur l'ensemble de l'écoquartier à l'exception des façades le long du quai des Chateliers où la hauteur des clôtures sera de 1.80m au maximum.

Toutes les clôtures doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain et encourager une grande transparence et des continuités végétales. Le choix du style, des couleurs, des dimensions et des matériaux tiendra compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80m. Dans le sous-secteur UCb, la hauteur est limitée à 1,20 m.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ou pour des motifs de sécurité liés au type d'activités autorisées dans la zone.

L'installation de dispositifs dangereux est interdite (barbelés, tessons de bouteilles...).

11.5.1 Clôtures sur l'espace public

Les parties fixes des clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut entre 0,20 et 0,50 m de hauteur, surmonté d'un dispositif à claire-voie associant de la végétation
- soit d'un dispositif à claire-voie (grille) et / ou d'une haie vive
- soit d'une clôture végétale.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, et s'il est prévu une clôture, celle-ci sera installée en front de l'espace public à l'alignement de la voie.

Dans les autres cas, la limite entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement identifiée (seuils minéraux, bandes de revêtement de sol, etc.) et de manière pérenne.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Afin d'assurer une continuité des espaces verts, les murets sont proscrits et les clôtures sont obligatoirement végétales.

11.6 Antennes et paraboles privatives de télévision

Les antennes et paraboles doivent être implantées de manière à être le moins visible possible de l'espace public.

11.7 Combles

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

11.8 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

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

11.9 Murs pignons

Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être en harmonie avec leur contexte (végétalisation, implantation de capteurs solaires...).

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés devra être organisé sur la parcelle. Toutefois, si un dispositif commun, type parking silo, existe ou est prévu sur le périmètre de la ZAC de l'écoquartier fluvial et que ce dispositif est en capacité d'absorber le stationnement généré par la dite opération, celui-ci devra s'organiser dans la structure commune.

Les silos comprennent des emplacements de stationnement voiture, deux roues et des services, comme l'autopartage. Leurs accès sont implantés exclusivement sur les voies ouvertes à tous les véhicules.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être organisé dans un espace sécurisé et abrité des intempéries.

12.2 Réalisation de parcs de stationnement

Le stationnement toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération¹, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc public ou privé, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parking pourra desservir plusieurs catégories d'utilisateurs (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres² de celui-ci et il sera possible de prévoir que tout ou partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploitées de façon banalisée.

¹ A moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions

projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées
² Idem

12.3 Modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- les places de stationnement automobiles devront respecter la norme NP P 91-120 ;
- 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 des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- Le stationnement des deux roues motorisées doit être géré sur les espaces spécialisés pour le stationnement des voitures ;
- Des espaces de stationnement suffisant de vélos, correspondant aux besoins, doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités ;
- Ces espaces, réservés et aménagés devront être aisément accessibles depuis la voirie et protégés des intempéries. Ils devront être couverts, éclairés, ventilés et sécurisés et leur surface sera d'au moins 3 m².
- Le système d'accroche des vélos doit être pérenne, organisé, facile d'accès et d'utilisation. Il doit permettre d'attacher le cadre ou au moins une roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) pourront être réservés dans les locaux de stationnement vélos.
- Un local clos et couvert sera réservé spécifiquement pour les poussettes.

12.4 Normes de stationnement automobiles, deux roues motorisés et vélos pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

L'ensemble des ratios suivants sont à arrondir au nombre entier le plus proche.

HABITAT	<p><u>Automobiles</u>: 0,6 place / habitation</p> <p><u>Deux roues motorisées</u> : 0.1 place/habitation</p> <p><u>Vélos</u> : 1 vélo pour 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 vélo par logement.</p>
HEBERGEMENT HOTELIER	<p><u>Automobiles</u> : 1 place pour 4 chambres</p>
BUREAUX	<p><u>Automobiles</u> : 1 place pour 150 m² de surface de plancher - Norme plancher 1 place pour 125 m² de surface de plancher - Norme plafond</p> <p><u>Deux roues motorisées</u> : prévoir une place deux roues motorisés pour 6 places automobiles</p> <p><u>Vélos</u> : 1 vélo pour 100m² de surface de plancher au minimum</p>
INDUSTRIE, ARTISANAT ET ENTREPOT	<p><u>Automobiles</u> : 1 place pour 165 m² de surface de plancher - Norme plancher 1 place pour 125 m² de surface de plancher - Norme plafond</p> <p><u>Vélos</u> : 1 vélo pour 200m² de surface de plancher au minimum</p>
COMMERCE	<p><u>Automobiles</u> : 1 place pour 130 m² de surface de plancher - Norme plancher 1 place pour 110 m² de surface de plancher - Norme plafond</p> <p><u>Vélos</u> : 1 vélo pour 200m² de surface de plancher au minimum</p>
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (équipements scolaires, hospitaliers, culturels, résidences spécialisées -)	<p>Le nombre de places de stationnement voiture, deux roues motorisées et vélos créées, doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation, des besoins de l'opération de construction et de la proximité des transports en commun.</p>

Article UC-13 - Espaces libres et plantations

Il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres sur l'ensemble de l'écoquartier, afin d'offrir des paysages aux ambiances variées, de favoriser la biodiversité et de préserver les ressources naturelles.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent des espaces minéraux, des espaces de pleine terre et doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils bénéficient d'un traitement de qualité et de revêtements pérennes.

13.1.1 *Les espaces minéraux*

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (voir charte d'écologie urbaine). Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.1.2 *Les espaces de pleine terre*

Les espaces de pleine terre permettent l'infiltration des eaux et participent à la reconstitution de la nappe phréatique.

Dans le sous-secteur UCb

Chaque parcelle doit comprendre un minimum de 30% de pleine terre.

13.1.3 *Les plantations des espaces libres*

Les espaces libres devront comporter au minimum :

- Soit un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 80m² de surface de pleine terre. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.
- Soit un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par 40m² de surface de pleine terre. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.
- Un arbuste (moins de 7 m à l'état adulte) par 20m² de terrasse plantée avec un minimum d'un sujet par entité plantée. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 1,5m.

13.2 Dispositions particulières relatives au plan patrimoine

13.2.1 *Les espaces verts protégés*

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au Plan Patrimoine.

Dans ces espaces des règles particulières s'appliquent :

- l'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets ou lorsque ceux-ci empêche la réalisation d'un projet de restauration / valorisation de ces espaces et des paysages qu'ils déclinent. Tout arbre abattu doit être remplacé. Les sujets seront choisis parmi les essences proposées en annexe.
- seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou à leur mise en valeur.

- la constructibilité de ces espaces est limitée à la réalisation d'un abri ou annexe limité à une superficie de 30 m².

13.2.2 *Les espaces publics protégés*

Les espaces publics protégés au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au Plan Patrimoine.

Dans ces espaces, des règles particulières s'appliquent :

- l'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets. Tout arbre abattu doit être remplacé. Les sujets seront choisis parmi les essences proposées en annexe.
- la constructibilité de ces espaces est interdite.
- en cas de réaménagement de ces espaces, la proportion d'espaces verts existants doit être maintenue et l'imperméabilisation des sols limitée au maximum.

13.2.3 *Les aménagements des entrées de ville*

Les aménagements des entrées de ville à réaliser figurent au Plan Patrimoine.

Dans ces espaces des règles particulières s'appliquent :

- Le traitement des espaces publics devra être cohérent et uniformisé sur l'ensemble de l'aménagement
- L'aménagement devra tenir compte de l'ensemble des modes de transport et offrir des espaces adaptés à leur pratique.

13.2.4 *Les arbres et alignements d'arbres à préserver*

Les arbres et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de patrimoine.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, l'âge, le caractère dangereux des sujets ou les travaux de réfection de voirie à condition qu'elle vise la diversification des modes de déplacement (création d'aménagements cyclables, élargissement de trottoir, etc.).

Tout arbre abattu devra être remplacé et replanté dans un périmètre proche. Les sujets seront identiques à l'arbre abattu ou choisis parmi les essences locales proposées en annexe.

13.2.5 *Les alignements d'arbres à créer*

Les alignements d'arbres à créer au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au Plan Patrimoine.

Le réaménagement de la voie devra se traduire par la création d'un alignement d'arbres choisis parmi les essences figurant en annexes.

L'espacement entre chaque arbre sera compris entre 10 et 15 m.

L'espace alloué à la plantation devra être suffisant pour assurer le développement et la croissance des arbres.

13.2.6 Terrasses, Loggias ou balcons accessibles au public

Les terrasses, loggias ou balcons accessibles au public devront être équipées au minimum d'un point d'eau.

Les terrasses plantées et les terrasses accessibles au public devront être végétalisées avec une profondeur de terre végétale de 40 cm sur une surface minimum de 20% de la terrasse.

Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau.

13.2.7 Terrasses, loggias ou balcons privés

Les terrasses, loggias ou balcons privés devront être équipées au minimum d'un point d'eau.

Les terrasses devront être végétalisées avec une profondeur de terre végétale de 40 cm sur une surface minimum de 20% de la terrasse.

Article UC-14 - Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UA-3 à UA-13 du règlement.