

Zone UE

Cette zone faiblement urbanisée est une zone regroupant de nombreux équipements publics dont la nature et la composition sont à préserver compte tenu de sa proximité immédiate avec le parc départemental.

Elle accueille ainsi, un groupe scolaire, des équipements sportifs, un cimetière ainsi que es aménagements permettant de renforcer le rapport des habitants avec la Seine : cheminements piétons en berge de Seine, plage, etc.

Article UE-1 — Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UE-2 est interdite.

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

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'inondations approuvé par arrêté Préfectoral du 21 juin 2007.

Article UE-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 notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et aux arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

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.

Tout nouvel accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

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

Les aires de stationnement et les batteries de plus de deux garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies 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 qui les dessert.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Article UE-4 — La desserte par les réseaux

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 de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, fossés, systèmes drainants, pavés non joints, ...). Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, il est obligatoire de réaliser les aménagements nécessaires et adaptés à l'opération et au

terrain pour traiter les eaux pluviales sur site conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute surface nouvellement imperméabilisée, ou espace accessible par véhicule motorisé, doit être équipée d'un débourbeur déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux.

Les eaux issues des parkings à ciel ouverts subiront un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 Récupération des eaux de toiture.

Toute construction nouvelle devra étudier la possibilité d'intégrer un système de récupération, stockage et réutilisation 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.

4.2.3 Branchements particuliers

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

4.2.4 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.

Les eaux industrielles transportées par les collecteurs d'eaux usées doivent être prétraitées et conformes aux normes de rejets. 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 non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.

Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

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. Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet. Ses 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).

Article UE-5 — Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

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

¼ Illustrations 6.1 à 6.4 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...) et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise publique.

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

6.3 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 de respecter les règles du présent article.

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

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

¼ Illustrations 7.4 à 7.5 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »

7.2 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.

¼ Illustration 7.7 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »

7.3 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 UE-8 — Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 mètres (L_{SH}).

¼ Illustration 8.5 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »

Article UE-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.

Article UE-10 — Hauteur maximale des constructions

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'Ile 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 Cas des 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'Ile 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.

Article UE-11 — Aspect extérieur et clôtures

11.1 Dispositions générales applicables à la construction neuve.

Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.

L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les programmes.

La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.

Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre est interdit.

Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

11.2 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres et elles seront obligatoirement constituées d'un dispositif à claire-voie en mailles soudées 50x200 plastifiées vert doublée d'une haie végétale d'essences locales, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Article UE-12 — Stationnement

12.1 Modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- ne sont comptabilisées pour le calcul des places que les tranches entières
- 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 calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- 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.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :

- . pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
- . pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.
- 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.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.2 Normes de stationnement véhicules 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 :

HABITAT	Une place de stationnement par habitation. 15% des places créées devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les opérations de plus de 10 logements.
HABITAT SOCIAL	0,8 place de stationnement par habitation. 15 % des places créées devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les opérations de plus de 10 logements.
HEBERGEMENT HOTELIER	Une place pour trois chambres.
BUREAUX	La surface de stationnement doit être égale à 25% de la surface de plancher si l'opération est située dans un périmètre inférieur à 500 m d'un arrêt de transports collectifs en site propre (trains, tramway, RER, etc.) et à 40% de la surface de plancher dans le cas contraire.
INDUSTRIE, ARTISANAT ET ENTREPOT	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la surface de plancher.
COMMERCE	Pas de place pour les locaux situés à moins de 100 m de part et d'autre de l'axe de la rue Méchin et du boulevard Marcel Paul (cf plan) ou pour les locaux présentant une surface de plancher inférieure à 200 m ² . Sinon, une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 200m ²
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	Pas de place pour les locaux situés à moins de 100 m de part et d'autre de l'axe de la rue Méchin et du boulevard Marcel Paul. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement 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. <u>SALLE DE REUNIONS ET DE SPECTACLES</u> 1 place pour 20 m ² de SHON et 1 place pour 5 places assises <u>AUTRES INSTALLATIONS</u> 1 place pour 40 m ² de SHON

12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

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.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement vélos 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.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo par place de stationnement véhicule.

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements devront être closes et couvertes.

12.4 Cas particuliers

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

12.5 Règles applicables aux constructions existantes

12.5.1 Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles. Cette disposition ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, où le nombre de places de stationnement de véhicules et de vélos 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.

12.5.2 Les opérations d'amélioration, d'extension ou de surélévation de constructions existantes à usage d'habitation ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

12.5.3 Pour les opérations de division de construction existante à usage d'habitation une place de stationnement sera créée pour chaque logement créé.

Article UE-13 — Espaces libres et plantations

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, etc.), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales et son infiltration dans le sol mais aussi pour garantir des espaces de transition entre le parc départemental (NP) et la zone urbaine du centre-ville (UA), les superficies d'espaces libres sont fixées à 50% de la superficie totale de la parcelle dont 60 % devront être réalisés en pleine terre.

13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres devront comporter au minimum :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m²
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 75 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

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.

Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire ou regroupées pour former une entité végétale.

Les essences plantées seront choisies de préférence parmi les essences locales détaillées au titre IV du présent document.

13.4 Dispositions particulières relatives au plan patrimoine

13.4.1 Les aménagements spécifiques renforçant le lien avec le fleuve

Les aménagements spécifiques renforçant le lien avec le fleuve figurent au plan de patrimoine.

Dans ces espaces des règles particulières s'appliquent :

- les berges devront être traitées en pente douce
- 30% de l'aménagement devra être inaccessible au public et traité en plage naturelle afin de favoriser et de préserver les secteurs propices au développement des écosystèmes fluviaux.

- les abords de l'aménagement devront être végétalisées avec des essences locales adaptées aux milieux fluviaux

13.4.2 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^o 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.

Article UE-14 — Les possibilités maximales d'occupation des sols

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