

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

Cette zone s'organise autour du boulevard Jean-Jaurès. Y sont également rattachés les secteurs les plus anciennement urbanisés de la ville, la ZAC Centre Ville et une partie des terrains Renault. La zone UA marque l'axe de centralité majeur de la ville et se caractérise par :

- . un parcellaire existant de taille réduite, ou destiné à devenir de taille réduite,
- . un bâti implanté à l'alignement, ce qui reflète le mode de formation classique de la ville le long des rues, des grands axes du XVIII<sup>e</sup> et des percées régulières du XIX<sup>e</sup>.
- . une occupation du sol très dense du fait notamment de la présence d'activités ou de logements en cœur d'îlots
- . une mixité renforcée par la présence d'équipements, d'administration, de commerce, qui confirment le caractère central du secteur.

Sa vocation est d'assurer le rôle d'un centre ville, joignant Boulogne à Billancourt, et d'accueillir une occupation mixte. Son affectation principale est le logement.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UAa marque l'axe central nord-sud de la ville.

Le sous-secteur UAak correspond à une bande de terrains inclus dans le secteur UAa situé au nord de la rue du Port et faisant partie du périmètre du site « *Albert-Kahn, Musée et Jardin* ».

- Le secteur UAb correspond au nord du futur quartier de Billancourt, à une morphologie de grands îlots découpés par une trame paysagère. Ce secteur a pour vocation de prolonger et conforter l'axe de centralité de la ville.

- Le secteur UAc correspond au centre ville, dont l'architecture contemporaine s'inscrit à l'alignement, dans la trame des rues existantes ou nouvelles.

## SECTEUR UAa

### SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UAa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**UAa 1.1** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf si elles répondent aux conditions énoncées à l'article 2.

**UAa 1.2** Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

**UAa 1.3** Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et des articles R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction.

#### ARTICLE UAa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### UAa2.1 Conditions générales

UAa 2.1.1. Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

UAa 2.1.2 Dans le sous-secteur UAak, seuls les équipements collectifs d'intérêt culturel et d'animation sont autorisés.

## **UAa 2.2 Conditions spéciales**

UAa 2.2.1 Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et des usagers du secteur, et qu'elles n'entraînent aucune inconvénient majeure pour le voisinage.

UAa 2.2.2 Les constructions à édifier peuvent être affectées à l'usage de bureaux dans les proportions suivantes :

- le long de toutes les voies à l'exception des cas prévus au A et B du présent article : à hauteur de 20 % du volume en superstructure tel qu'il résulte des articles 3 à 13 du présent règlement,
- A : le long des voies : Boulevard Jean-Jaurès (RD2), rue Galliéni, rue du Château (RD102), rue de Paris, rue de Bellevue, rue de Silly, rue Yves-Kermen, rue de Meudon, Avenue Emile-Zola, les quais (RD1) : à hauteur d'un tiers du volume en superstructure tel qu'il résulte des articles 3 à 13 du présent règlement.
- B : le long des voies : Route de la Reine, RD907, Avenue du Général-Leclerc et Avenue Edouard-Vaillant (RN10), Avenue André-Morizet et Boulevard de la République (RD50), Avenue Ferdinand-Buisson, Avenue Félix-d'Hérelle, Avenue Le-Jour-se-Lève, rue Yves-Kermen entre la rue du Vieux Pont de Sèvres et la rue Emile Zola : à hauteur de 100 % des possibilités de construire telles qu'elles résultent des articles 3 à 13 du présent règlement.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans une bande de 50 mètres le long de l'alignement. Toute construction dont l'emprise est intégralement comprise dans la bande de 50m se voit appliquer le pourcentage le plus favorable.

En cas de lotissement portant sur une unité foncière ou une partie d'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, les possibilités de construire des surfaces de bureaux autres que celles résultant du A et du B du présent article calculées globalement en fonction des dispositions précédentes sont librement réparties entre les différents lots, conformément à l'article R. 315-9-1 du code de l'urbanisme.

UAa 2.2.3 En application de l'article R. 111-2, compte tenu des risques liés à la présence de pollution dans le secteur, la délivrance d'un permis de construire, quelle que soit la destination de la construction, sera autorisée à la condition de la réalisation des mesures de dépollution adéquates rendant les terrains compatibles avec l'affectation des futurs locaux.

## **SECTION 2**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE UAa 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UAa 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**UAa 4.1** L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

##### **UAa 4.2 Assainissement**

UAa 4.2.1 L'assainissement de toute construction doit être assuré.

UAa 4.2.2 Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le service communal chargé de la voirie.

UAa 4.2.3 Il est rappelé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles, eaux d'exhaure...) doit être préalablement autorisé par la commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé

est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de déversement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement de la ville.

UAa.4.2.4 En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**UAa 4.3** Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets.

## **ARTICLE UAa 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UAa 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **UAa 6.1 Implantation des constructions**

UAa 6.1.1 Les constructions à édifier doivent être implantées selon le Plan Général soit à l'alignement, soit, s'il existe une marge de reculement, ou une zone non aedificandi le long de cette dernière. Aucun ouvrage souterrain en débordement par rapport à cette implantation obligatoire n'est autorisé, à l'exception des ouvrages publics.

Dans le sous-secteur UAak, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, en retrait et en biais par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci peut varier mais ne peut excéder une profondeur de 9 mètres à compter de l'alignement.

UAa 6.1.2 *Cas particuliers :*

a) Pour préserver l'unité du paysage urbain, et lorsqu'il existe un immeuble contigu dont l'implantation est en retrait par rapport à l'implantation indiquée au 6.1.1, il peut être exigé que les constructions à édifier se raccordent en s'implantant au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade comprise entre 3 m et 6 m.

b) Pour permettre la préservation des plantations existantes, qu'elles soient sur le domaine privé ou sur le domaine public, un retrait des constructions à édifier est admis.

c) Pour valoriser le paysage urbain et lorsque soit le terrain comporte un espace vert intérieur à protéger, soit la façade à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 25 m, il peut être exigé dans les constructions à édifier des coupures sur toute la hauteur et toute la profondeur, d'au moins 4 m de large, ces coupures pouvant recevoir des passerelles et des balcons.

d) Afin de valoriser les espaces d'accueil des équipements d'enseignement, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement indiqué au Plan Général pourra être admise.

Dans le sous-secteur UAak, ces règles particulières ne s'appliquent pas.

### **UAa 6.2 Saillies et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation**

UAa 6.2.1 *Sur les voies et emprises publiques de largeur inférieure à 12 m, sont autorisés :*

- . les marquises, dans une limite de 0,8 m,
- . les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau,
- . les balcons et oriels, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du deuxième étage, dans une limite de 0,40 m,
- . les renforcements de loggias ou autres, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau.
- . les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1m.

UAa 6.2.2 *Sur les voies et emprises publiques de largeur supérieure ou égale à 12 m et inférieure à 20 m, sont autorisés :*

- . les marquises, dans une limite de 1,20 m,
- . les motifs architectoniques, dans une limite de 0,6 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau,
- . les balcons et oriels, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du deuxième étage, dans une limite de 0,60 m,
- . les renforcements de loggias ou autres, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau.

. les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1m.

Dans le sous-secteur UAak, le traitement en creux en rez de chaussée est autorisé jusqu'à une profondeur de 5 m.

UAa 6.2.3 *Sur les voies et emprises publiques de largeur supérieure ou égale à 20 m*, sont autorisés :

- . les marquises, dans une limite de 1,80 m,
- . les motifs architectoniques, dans une limite de 0,8 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau,
- . les balcons et oriels, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du deuxième étage, dans une limite 0,8 m,(0,40 m bd Jean Jaurès)
- . les renforcements de loggias ou autres, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau.
- . les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1m.
- . certains dispositifs destinés à réduire la consommation énergétique des bâtiments : pare-soleil extérieurs et doubles parois vitrées dans la limite de 0,80 m, à partir d'une hauteur de 5.50 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.

Dans le sous-secteur UAak, le traitement en creux en rez de chaussée est autorisé jusqu'à une profondeur de 5 m.

UAa 6.2.4 La proportion des oriels mentionnés ci-dessus est limitée à 20 % de la surface de la façade comptée depuis le plancher bas du premier étage jusqu'à la hauteur de verticale définie à l'article 10, la façade étant considérée sur tout son linéaire, les oriels autorisés pouvant être répartis tout au long de celui-ci.

UAa 6.2.5 Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées dans la hauteur des soubassements et dans une limite de 0,20 m.

UAa 6.2.6 Dans le sous-secteur UAak, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 1,80 m de profondeur, à partir d'une hauteur de 5.50m.

### **UAa 6.3 Clôture**

En cas de retrait ou de coupure autorisé par le présent article, l'implantation d'une clôture est autorisée selon l'implantation définie au 6.1.1.

### **UAa 6.4 Voies non communales**

Il est rappelé en outre que, sur les voies non communales (routes départementales et routes nationales), l'implantation des constructions doit être conforme au règlement édicté par le gestionnaire des voies concernées.

## **ARTICLE UAa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **UAa 7.1 Dans une bande E à partir du filet**

UAa 7.1.1 Dans une bande E, d'une largeur de 15 m et comptée à partir de l'implantation définie à l'article 6.1.1, les constructions à édifier doivent être implantées sur les limites séparatives. La largeur de la bande E est portée à 18 m sur les axes suivants : route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet, lorsque les constructions à édifier sont affectées à l'usage de bureaux.

Dans le sous-secteur UAak, la largeur de la bande E est portée à 20 mètres.

#### **UAa 7.1.2 Cas particulier :**

a) Pour ne pas porter atteinte soit aux conditions d'habitabilité d'un bâtiment voisin, soit à l'aspect du paysage urbain, et lorsque l'implantation d'un immeuble contigu n'occupe pas la totalité de la bande E en limite séparative, il peut être exigé des constructions à édifier un retrait par rapport aux limites séparatives compris entre 3 m et 6 m.

b) En particulier, lorsqu'il existe un immeuble voisin contigu dont l'implantation de la façade arrière est en retrait par rapport à l'implantation de la façade arrière du projet, la cohérence du paysage de l'îlot peut justifier que les constructions à édifier se raccordent en s'implantant au nu de l'immeuble contigu sur une largeur de façade comprise entre 3 m et 6 m.

c) Pour préserver l'unité du paysage urbain, il peut être exigé des constructions à édifier un retrait des étages situés au-dessus de la hauteur de verticale, les étages devant se retirer d'un minimum de 5 m.

d) Afin d'assurer le traitement architectural du couronnement, les volumes énoncés en 10.1.5 devront se retirer d'un minimum de 2m.

e) Les balcons implantés en limite séparative joignant l'alignement devront se retirer d'un minimum de 2m nonobstant les règles de prospect de l'article 7.1.3.

UAa 7.1.3 Pour toute partie de façade située en retrait par rapport à une limite séparative, la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de cette partie à une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au niveau de référence du terrain d'assiette ( $H \leq 2L$ ), avec un minimum de 6 m si la partie comporte des baies principales, de 3,5 m sinon. Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas particuliers des articles 6.1.2 et 7.1.2 pour les baies secondaires et murs aveugles, et pour les baies principales situées à au moins 6 m de la limite séparative.

UAa 7.1.4 Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les pare-vues et les garde-corps ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve de ne pas dépasser 1,90m.

## **UAa 7.2 Au-delà de la bande E**

UAa 7.2.1 Les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

a) *en limite séparative,*

- sous réserve que l'implantation d'aucune construction n'occupe une longueur supérieure ou égale à 40 % de chacune des limites séparatives joignant l'alignement, la bande E étant décomptée,  
- ce ratio de 40% peut être dépassé en cas d'adossement à des constructions mitoyennes existantes pérennes, occupant elles-mêmes un linéaire supérieur ou égal à 40%, en limite séparative et ayant une hauteur minimale de 5m. Ce dépassement est limité au linéaire des héberges existantes et dans la limite de la longueur de la limite séparative.

b) *en retrait des limites séparatives,* sous réserve que, pour toute partie de façade, la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de cette partie à une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au niveau de référence du terrain d'assiette ( $H \leq 2L$ ), avec un minimum de 6 m si la partie comporte des baies principales, de 3,5 m sinon.

UAa 7.2.2 Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les pare-vues et les garde-corps ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve de ne pas dépasser 1,90m.

UAa 7.2.3 Lorsque la longueur sur rue de la parcelle, mesurée parallèlement à l'alignement, est inférieure à 25 m, toute construction de plus de R doit être dissociée dans son implantation des constructions implantées en limite sur voie, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières les prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8). Des liaisons en rez-de-chaussée sont autorisées entre des constructions dissociées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions autorisées au titre de l'article 10.2.2 ni à celles situées en sous-sol.

UAa 7.2.4 Lorsque la longueur sur rue de la parcelle, mesurée parallèlement à l'alignement, est supérieure ou égale à 25 m, toute construction de plus de R doit être dissociée dans son implantation des constructions implantées en limite séparative, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières les prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8). Des liaisons en rez-de-chaussée sont autorisées entre des constructions dissociées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions autorisées au titre de l'article 10.2.2 ni à celles situées en sous-sol.

### **UAa 7.3 Cour commune**

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité, dans les conditions définies par l'article L 451-1 du Code de l'Urbanisme, de ménager entre leurs bâtiments des cours communes respectant les dispositions de l'article 8.

### **UAa 7.4 Extensions de faible importance**

Sont autorisées dans une limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB les extensions de faible importance visant à une meilleure fonctionnalité des bâtiments (cage d'ascenseur, escalier de secours, travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène...) et les vérandas dans une limite de 12m<sup>2</sup> shon à l'arrière des bâtiments, nonobstant les règles du présent article.

### **UAa 7.5 Clôture en limite séparative**

L'implantation de clôture est autorisée en limite séparative.

### **UAa 7.6 Contre-courettes**

Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un bâtiment voisin, il est demandé la création de contre-courettes au moins égales à la courette existante sur le fonds voisin nonobstant les règles des articles 7 et 8. Les façades constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de baies principales.

## **ARTICLE UAa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

### **UAa 8.1 Implantation des constructions**

Les constructions ou parties de construction implantées sur un même terrain doivent l'être à une distance minimale de 5 m si l'une d'elles comporte des baies principales, cette distance étant mesurée perpendiculairement à chacune des façades.

Cette règle ne s'applique, lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs, qu'aux constructions indépendantes.

Dans le sous-secteur UAak, la règle prévue à l'article 8.1 ne s'applique pas.

### **UAa 8.2 Profil des constructions en vis-à-vis sur un même terrain**

UAa 8.2.1 Les constructions ou parties de construction implantées sur un même terrain doivent l'être de sorte que :

. face à une partie de construction comportant des baies principales de logement, la partie de construction en vis-à-vis respecte le prospect  $H \leq L + 3$  m,

. face à une partie de construction comportant des baies secondaires de logement, la partie de construction en vis à vis respecte le prospect  $H \leq 2L$ .

Face à une partie de construction comportant des baies principales de bureau, activité ou commerce, la partie de construction en vis à vis respecte le prospect  $H \leq 2L$ .

H étant la hauteur de la façade en vis-à-vis par rapport au niveau de référence, L étant la distance mesurée perpendiculairement de la partie de façade concernée à la façade en vis-à-vis.

. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions autorisées au titre de l'article 6.1.2.c.

Cette règle ne s'applique, lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs, qu'aux constructions indépendantes.

Dans le sous-secteur UAak, la règle prévue à l'article 8.2.1 ne s'applique pas.

UAa 8.2.2. Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les constructions à édifier présentent un linéaire supérieur à 15m au-delà de la bande E, il peut être exigé des coupures d'au moins 3,5 m de large sur toute leur profondeur. Ces coupures peuvent être imposées soit sur toute leur hauteur, soit à partir de R+2.

### **UAa 8.3 Extensions de faible importance**

Sont autorisées dans une limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB les extensions de faible importance visant à une meilleure fonctionnalité des bâtiments (cage d'ascenseur, escalier de secours, travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène...) et les vérandas dans une limite de 12m<sup>2</sup> shon à l'arrière des bâtiments, nonobstant les règles du présent article.



## ARTICLE UAa 9 : EMPRISE AU SOL

**UAa 9.1** L'emprise au sol des constructions doit être inférieure ou égale à la somme de la surface du terrain couverte par la bande E, plus 40 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.

**UAa 9.2** Pour les équipements collectifs, publics ou privés, l'emprise au sol des constructions doit être inférieure ou égale à la somme de la surface du terrain couverte par la bande E, plus 50 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.

### UAa 9.3 Extensions de faible importance

Sont autorisées dans une limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB les extensions de faible importance visant à une meilleure fonctionnalité des bâtiments (cage d'ascenseur, escalier de secours, travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène...) et les vérandas dans une limite de 12m<sup>2</sup> shon à l'arrière des bâtiments, nonobstant les règles du présent article.

## ARTICLE UAa 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### UAa 10.1 Hauteur et gabarit-enveloppe dans la bande E

UAa 10.1.1 En limite d'implantation définie au 6.1.1, les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :

- . une verticale, d'une hauteur (HV),
- . un couronnement, d'une hauteur (HC).

Et une hauteur située à la hauteur HT au-dessus du niveau de référence au droit de la façade sur rue.

La hauteur totale (HT) est la somme de la hauteur de verticale et de la hauteur de couronnement.

UAa 10.1.2 En limite d'implantation, la couleur du filet inscrit sur le Plan Général définit le gabarit-enveloppe comme suit :

filet jaune	R+2 soit 9 m (HV), plus un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m (HC), soit une hauteur totale de 13,5 m (HT).
filet orange	R+3 soit 12 m (HV), plus un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m (HC), soit une hauteur totale de 16,5 m (HT).
filet bleu	R+4 soit 15 m (HV), plus un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m (HC), soit une hauteur totale de 19,5 m (HT).
filet violet	R+5 soit 18 m (HV), plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m (HC), soit une hauteur totale de 22,5 m (HT).
filet rouge	R+5 soit 18 m (HV), plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,5 m (HC), soit une hauteur totale de 25,5 m (HT).
filet noir	R+6 soit 21 m (HV), plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,5 m (HC), soit une hauteur totale de 28,5 m (HT).

UAa 10.1.3 La mise en valeur du paysage urbain justifie que l'on minimise les murs-pignons et que l'on comble les dents creuses. C'est pourquoi, nonobstant les règles de hauteur énoncées en 10.1 :

a) lorsqu'il existe sur un fonds voisin un immeuble contigu dont la hauteur diffère de la hauteur totale indiquée pour les constructions à édifier, il peut être exigé que ces dernières s'inscrivent dans la limite du mur pignon sur lequel elles s'adossent, sur une longueur d'au moins 3 m, cette longueur ne pouvant dépasser 30% du linéaire de la façade,

b) lorsque la hauteur des deux immeubles contigus est supérieure à la hauteur indiquée pour les constructions à édifier, et que la distance entre ces deux immeubles est inférieure à 20 m, il peut être exigé

que les constructions à édifier comblent la dent creuse en adoptant le gabarit-enveloppe le plus proche du plus petit des deux immeubles.

Dans les cas a) et b), la hauteur des constructions à édifier est limitée à la hauteur totale indiquée par le filet plus ou moins deux niveaux, soit 6 m.

UAa 10.1.4. A l'angle de deux gabarits-enveloppes différents, et pour les terrains d'angle, le gabarit-enveloppe le plus important peut être appliqué en retournement sur une longueur

. de 20 m maximum si le gabarit-enveloppe le moins important est indiqué par un filet violet ou rouge,

. de 15 m maximum si le gabarit-enveloppe le moins important est indiqué par un filet jaune, orange ou bleu, nonobstant les règles de hauteur énoncées en 10.1.

En cas de pan coupé, le calcul de la longueur de retournement s'effectue à partir de l'extrémité du pan coupé.

UAa 10.1.5 Les dépassements du gabarit-enveloppe :

. ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur, de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de couronnement,

. sont autorisés pour les antennes, les souches de cheminée ainsi que pour les édicules d'agrément liés à la jouissance d'une terrasse paysagée ; ces édicules, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m, doivent présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10 % de l'emprise de la terrasse,

. sont autorisés, dans la limite de la hauteur totale (HT), notamment pour :

- les acrotères

- en continuité avec les saillies de façade, et dans la limite de 30% du linéaire de façade les balcons, les oriels, les loggias et les lucarnes.

. sont autorisés lorsque les nouvelles constructions sont situées à l'intérieur de la limite de la zone inondable telle que définie à l'annexe 6.12. Le dépassement autorisé de la hauteur totale (HT) et de la hauteur de verticale (HV) correspondant au différentiel entre le niveau de référence et la cote casier imposée.

. peuvent être autorisés pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ne compromettent pas l'esthétique générale du bâtiment,

. peuvent être autorisés pour les garde-corps et motifs architectoniques ou sculpturaux dès lors qu'ils renforcent l'esthétique générale du bâtiment,

. peuvent être autorisés pour les pare-vues sous réserve de ne pas dépasser 1,90m.

UAa 10.1.6 Pour favoriser l'implantation des commerces à rez-de-chaussée le long des rues commerçantes mentionnées à l'article 11.9, la hauteur du rez-de-chaussée dans les constructions à édifier le long de ces voies doit au minimum atteindre 3 m.

UAa 10.1.7 Lorsque les constructions à édifier sont affectées au moins à un tiers de la SHON à l'usage de bureaux, d'activités et/ou d'équipements collectifs, et afin de tenir compte des contraintes techniques qui s'imposent, un supplément de hauteur est accordé. Les gabarits-enveloppes sont définis comme suit :

. une verticale, d'une hauteur (HV),

. un couronnement, d'une hauteur (HC).

Et une hauteur située à la hauteur HT au-dessus du niveau de référence au droit de la façade sur rue.

La hauteur totale (HT) est la somme de la hauteur de verticale et de la hauteur de couronnement.

filet jaune, filet orange : inchangés par rapport à 10.1.2

filet bleu R+4 soit 17 m (HV),

plus un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m (HC),

soit une hauteur totale de 21,5 m (HT).

filet violet

R+5 soit 20,5 m (HV),

plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m (HC),

soit une hauteur totale de 25 m (HT).

filet rouge

R+5 soit 20,5 m (HV),

plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,5 m (HC),

soit une hauteur totale de 28 m (HT).

filet noir

R+6 soit 23,5 m (HV),

plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,5 m (HC),

soit une hauteur totale de 31 m (HT).

## **UAa 10.2 Hauteur au-delà de la bande E**

### **UAa 10.2.1**

a) Pour les filets jaunes, la hauteur de construction est limitée à la hauteur de verticale indiquée pour la bande E, sauf pour les constructions implantées en limite séparative où la hauteur est limitée à R+1, soit une hauteur totale de 7,50 m au-dessus du niveau de référence. En cas de terrain traversant, on considèrera la plus petite des hauteurs de verticale.

b) Pour les filets orange à noir

. Pour les parcelles d'une surface inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, et dont une des largeurs entre les limites séparatives joignant l'alignement au-delà de la bande E est inférieure à 40m, le plafond maximal des constructions à édifier est porté à R+3 (12 m), sauf pour les constructions implantées en limite séparative où la hauteur est limitée à R+1, soit une hauteur totale de 7,50 m au-dessus du niveau de référence. Une répartition des hauteurs est imposée dans la limite des emprises maximales définies à l'art 9 : 20% à R+3, 40% à R+2, 40% à R+1. Une variation de + ou - 5% est tolérée pour chacune de ces hauteurs pour améliorer la cohérence du plan masse.

. Pour les parcelles d'une surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, la hauteur de construction est limitée à la hauteur de verticale indiquée pour la bande E, sauf pour les constructions implantées en limite séparative où la hauteur est limitée à R+1, soit une hauteur totale de 7,50 m au-dessus du niveau de référence. En cas de terrain traversant, on considèrera la plus petite des hauteurs de verticale.

. Pour les parcelles d'angle, seul le seuil de surface des 2000m<sup>2</sup> sera appliqué.

UAa 10.2.2 Toutefois, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble pérenne d'une hauteur minimale de 5 m, implanté lui-même en limite, les constructions à édifier en limite séparative peuvent s'élever à la hauteur du mur pignon sur lequel elles s'adosent, dans la limite de la hauteur de verticale indiquée par le filet du terrain et dans la limite des hauteurs plafonds définies aux articles 10.2.1.a et 10.2.1.b. En cas de terrain traversant, on considèrera la plus petite des hauteurs de verticale.

UAa 10.2.3 Les dépassements de la hauteur de verticale :

. ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur, de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de couronnement,

. sont autorisés pour les antennes, les souches de cheminée ainsi que pour les édicules d'agrément liés à la jouissance d'une terrasse paysagée ; ces édicules, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m doivent présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10 % de l'emprise de la terrasse,

. sont autorisés pour les rambardes et les acrotères, les lucarnes ainsi que pour les motifs architectoniques, oriels, loggias édifiés en continuité avec les saillies de façades, dans la limite de 1.20m au-dessus de la hauteur de verticale, pour les pare-vues dans la limite de 1,90m au-dessus de la hauteur verticale.

## **UAa 10.3 Clôtures**

La hauteur des clôtures autorisées au titre des articles 6 et 7 ne peut excéder 2,20 m.

Dans le sous-secteur UAak, les dépassements de la hauteur des clôtures peuvent être autorisés.

## **UAa 10.4 Mesure de la hauteur**

La hauteur se mesure à partir du niveau de référence.

## **UAa 10.5 Hauteur des constructions dans les emprises publiques**

Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins, cimetières et marchés publics sont autorisées dans la limite d'une hauteur totale de 9m.

## **ARTICLE UAa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **UAa 11.1 Mise en valeur de l'espace urbain**

a) Toute construction, modification de bâtiment ou utilisation du sol peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b) Afin de valoriser le paysage en cœur d'îlot, il pourra être exigé que les constructions à édifier sur rue offrent une transparence en rez de chaussée vers l'intérieur de l'îlot
- c) Le nombre de portes de garage sur rue devra être limité et s'appréciera en fonction du linéaire de façade et du programme.

#### **UAa 11.2 Matériaux. Mise en œuvre**

UAa 11.2.1 Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux dits réfléchissants teints ou opaques est interdit. L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

UAa 11.2.2 La mise en œuvre des matériaux doit garantir dans le temps une bonne tenue. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents.

UAa 11.2.3 A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère du bâtiment existant. Les revêtements en ciment gris sont interdits, ainsi que la peinture de la pierre de taille.

#### **UAa 11.3 Pignons**

UAa 11.3.1 La création des pignons doit être en règle générale évitée. Les pignons éventuellement créés doivent être traités en harmonie avec les façades.

UAa 11.3.2 Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un habillage en harmonie avec les bâtiments existants.

#### **UAa 11.4 Toitures**

Le traitement des toitures doit être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur. Un souci d'harmonie avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. En cas d'adossement à des pignons, les souches de cheminées seront ramenées aux pignons.

Les réseaux techniques en toiture terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère du bâtiment.

#### **UAa 11.5 Façades latérales et arrières. Constructions annexes. Clôtures et pare-vues. Accessoires.**

UAa 11.5.1 Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

UAa 11.5.2 Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement, qui ne comptent pas au titre des espaces libres conformément à l'article 13.1.1, doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

UAa 11.5.3 Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier, à l'exception du sous-secteur UAak. Les pare-vues sont autorisés sous réserve de s'harmoniser avec le bâti créé et notamment en termes de matériaux.

Dans le sous-secteur UAak, les clôtures doivent être traitées en cohérence avec le caractère du bâtiment.

UAa 11.5.4 Les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture, en retrait des façades. Des solutions collectives peuvent être demandées.

## **UAa 11.6 Travaux sur les bâtiments dits de référence**

UAa 11.6.1 Les surélévations et les démolitions totales sont interdites.

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits de référence doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. Des extensions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

UAa 11.6.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des bâtiments peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou bien décoratives des bâtiments.

## **UAa 11.7 Travaux sur les bâtiments à caractère patrimonial**

UAa 11.7.1 Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments à caractère patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. Certaines adjonctions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

UAa 11.7.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée.

## **UAa 11.8 Travaux dans les ensembles à caractère patrimonial**

Les travaux dans les ensembles urbains ou bâtis à caractère patrimonial devront respecter les éléments de composition communs à l'ensemble : hauteur, volumétrie, matériaux et implantation.

Dans les ensembles urbains une attention particulière sera portée aux espaces bâtis et non bâtis en relation avec l'espace public.

En particulier il pourra être exigé, nonobstant le gabarit-enveloppe, d'ajuster la forme du couronnement pour assurer une meilleure insertion des constructions nouvelles dans l'environnement.

## **UAa 11.9 Soubassements**

Les façades du rez-de-chaussée situées sur les voies mentionnées ci-après devront être principalement traitées en vitrine :

Boulevard Jean-Jaurès

Avenue Edouard Vaillant

Avenue du Général Leclerc

Route de la Reine

Avenue André Morizet entre Marcel Sembat et rue de Billancourt

Boulevard de la République entre Marcel Sembat et rue Thiers

Place Jules Guesde

Place Bir Hakeim

Les matériaux employés pour les soubassements sur espaces publics ou espaces soumis à servitude de passage public doivent être de haute qualité et durables.

## **ARTICLE UAa 12 : STATIONNEMENT**

### **UAa 12.1 Dispositions générales**

Lors de toute opération soumise à autorisation d'urbanisme, des emplacements de stationnement pour véhicules doivent être aménagés selon les prescriptions énoncées ci-dessous. Parmi les véhicules à faire stationner, on distinguera les vélos, deux roues motorisés, les automobiles, les véhicules de livraison, les autocars.

## **UAa 12.2 Emplacements à réaliser**

UAa 12.2.1 Les emplacements à réaliser au minimum sont déterminés selon le tableau ci-après. Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier inférieur.

UAa 12.2.2 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent.

UAa 12.2.3 Pour les logements, les places accessibles par une autre place sont admises dans le décompte des places dues à la condition que chaque logement dispose d'une place de tête minimum.

## **UAa 12.3 Exemptions et compensations**

UAa 12.3.1 Les exemptions concernant tous les véhicules (à l'exception des vélos) correspondent aux cas suivants:

- *extensions de faible importance* : les travaux correspondants à des extensions de moins de 10 % de la SHON préexistante ou de moins de 100m<sup>2</sup> sont exemptés,
- *logements sociaux* : aucune place ne sera exigée pour la transformation, amélioration ou, dans le cas où l'unité foncière est inférieure à 1 200m<sup>2</sup>, construction de bâtiments affectés à du logement aidé. Cette règle ne s'applique pas aux logements de catégorie intermédiaire,
- *activités et commerces de proximité* : les locaux affectés à ces usages sont exemptés lorsque leur SHON totale est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

UAa 12.3.2 Si, pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, il s'avère impossible de réaliser les stationnements prévus au tableau, le constructeur peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- . soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 500 m,
- . soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 500 m; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans,

Les compensations ci-dessus peuvent porter sur 100 % des places si le total des places à réaliser est inférieur ou égale à 4 places, sur 30 % si le total est supérieur à ou égal à 5 places.

Lors de la transformation d'une place de stationnement située en rez-de-chaussée et attenante à la rue en SHON, les règles prévues précédemment peuvent être applicables.

UAa 12.3.3 En cas de travaux sur bâtiments existants, il ne sera exigé que la différence entre les besoins nouveaux et les besoins avant travaux, c'est à dire après démolition, tels que définis à l'article 12.2.1. Le nombre des places préexistantes aux travaux devra être conservé dans la limite des besoins réglementaires.

## **UAa12.4 Normes géométriques**

UAa 12.4.1 Pour les vélos, on retient une surface de 0,75 m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

UAa 12.4.2 Pour les deux roues motorisés, on retient une surface de 2 m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

#### UAa 12.4.3 Pour les automobiles

. longueur : 5 m ; largeur : 2,30 m ; dégagement utile : 5,50 m.

On retient une surface de 28 m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

Les rampes d'accès doivent avoir les caractéristiques suivantes :

largeur . sens unique 3,50 m

. double sens 3,50 m (*jusqu'à 100 places*) / 5,00 m (*au-delà de 100 places*)

pente inférieure à 5 % à partir de la limite d'implantation sur une longueur d'au moins 5 m.

En cas de système mécanisé, il doit être prévu une aire d'attente d'au moins 5 m en dehors de la voirie, au-delà de 10 places desservies.

Chaque projet pourra comporter 10 % de ces besoins couverts par des places commandées respectant les dimensions suivantes : longueur 8,70 m, largeur 2,30 m, dégagement 5,50 m. Pour un ensemble comportant une place commandée, chaque logement devra posséder une place à accès direct.

UAa 12.4.4 Pour les véhicules de livraison, on retient les mêmes normes qu'en 12.4.3. L'accès aux aires de livraison doit présenter une hauteur libre de 3,50 m.

UAa 12.4.5 Pour les autocars, une place de stationnement équivaut à 4 places de stationnement de véhicules particuliers, soit 112 m<sup>2</sup>. L'accès doit présenter une hauteur libre d'au moins 3,50 m.

### UAa 12.5 Insertion des emplacements

UAa 12.5.1 Les prescriptions du présent article doivent être remplies en dehors du domaine public. En particulier, ne peuvent empiéter sur le domaine public la partie des rampes à faible pente et les aires d'attente.

UAa 12.5.2 Pour les autocars desservant les hôtels de tourisme de plus de 200 chambres, une aire de dépose et de reprise permettant l'évolution des autocars doit être prévue sur le terrain. Il est admis que cette aire puisse participer aux aires de stationnement exigées pour les autocars à l'article 12.1.1.

UAa 12.5.3 Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation de l'accès au stationnement des véhicules particuliers (entrée et sortie) pourra être imposée en fonction de la nature et de l'importance respectives des voies de desserte ainsi que du futur programme.

UAa 12.5.4 Les emplacements de stationnement doivent être réalisés en sous-sol, à l'exception :

. des places de livraison et des places d'autocars, pour les hôtels, bureaux, commerces et activités, dans la limite de 5 places, ces places devant alors être aménagées sur l'espace libre à dégager conformément à l'article 13.1.3

. des places pour automobiles, pour les logements, hôtels, bureaux, commerces, activités et équipements, dans la limite de 5 places, ces places devant alors être aménagées sur l'espace libre à dégager conformément à l'article 13.1.1.

. des places pour les vélos et les deux-roues motorisés pour les équipements d'enseignement secondaire, qui seront réalisées en rez-de-chaussée ou sur les espaces libres.

. d'une place pour automobile par unité foncière qui pourra être réalisée en rez-de-chaussée, si l'unité foncière ne comprend qu'une place de stationnement.

La proportion d'espaces libres dédiés au stationnement sera inférieure ou égale à 30%.

Le stationnement des vélos et motos, pour le logement, doit être aménagé en sous-sol ou au rez de chaussée dans des locaux de moins de 30 m<sup>2</sup>,

A noter que les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places pour véhicules particuliers.

	<b>vélos</b>	<b>deux roues motorisés</b>	<b>automobiles</b>	<b>livraison et autocars</b>
<b>LOGEMENT</b> logement aidé, hors art. 12.3.1	0,5 % de la SHON, avec au minimum 1 place par logt.	0,5 % de la SHON, avec au minimum 4 m <sup>2</sup> d'aire	studio, 2 pièces : 1 place 3 à 5 pièces : 1,5 place 6 pièces et plus : 2 places  0,7 place par logement	néant
<b>FOYER</b>  étudiant   Travailleur    Autres Foyers	   0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m <sup>2</sup> d'aire, et . 1 place par chambre  0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m <sup>2</sup> d'aire, et . 1 place par chambre  0,1 % de la SHON	   0,5 % de la SHON   0,5 % de la SHON   0,1 % de la SHON	   1 place pour 4 chambres   1 place pour 5 chambres   1 place pour 5 chambres	néant
<b>HOTEL</b>	0,1 % de la SHON	0,1 % de la SHON	0,33 place par chambre	- livraison : une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres. - autocar : un emplacement à partir de 200 chambres, plus un emplacement par fraction supplémentaire de 100 chambres.
<b>BUREAUX</b>	0,5 % de la SHON	0,5 % de la SHON	40 % de la SHON	livraison : une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 6 000 m <sup>2</sup> de shon
<b>COMMERCE</b> Shon < 150 m <sup>2</sup> shon < 1000 m <sup>2</sup>  shon ≥ 1000 m <sup>2</sup>	néant néant — 0,5 % de la SHON	néant néant — 0,5 % de la SHON	néant 30 % de la SHON — 60 % de la SHON	livraison : un emplacement à partir de 1000 m <sup>2</sup> de shon, plus un emplacement par fraction supplémentaire de 1 000 m <sup>2</sup> .
<b>ACTIVITÉ</b> Shon < 150 m <sup>2</sup> Shon ≥ 150	0,5 % de la SHON 0,5 % de la SHON	0,5 % de la SHON 0,5 % de la SHON	néant 40 % de la SHON	livraison : une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 6 000 m <sup>2</sup> de shon
<b>ÉQUIPEMENT</b> santé  enseignement   autre  SHON < 2 000 m <sup>2</sup> SHON > 2 000 m <sup>2</sup>	0,1 % de la SHON  1 % de la SHON, pour le secondaire et le supérieur 0,1 % de la SHON	0,1 % de la SHON  0,5 % de la SHON, pour le secondaire et le supérieur  0,1 % de la SHON	15 % de la SHON  1 place par classe et une aire réservée aux cycles   néant 10% de la SHON	néant



## TABLEAU DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EXIGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE 12.2.1.

### ARTICLE UAa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### UAa 13.1 Définition et surfaces minimales

UAa 13.1.1 Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UA 12.5.4.

UA 13.1.2 Les marges de reculement, zones non aedificandi, retraits et reculs font partie des espaces libres.

UAa 13.1.3 Au moins 50 % des espaces libres résultant de l'application de l'article 9 doivent être de pleine terre, c'est-à-dire présenter une épaisseur de terre végétale minimale de 2,30 m. Pour les équipements collectifs d'enseignement, 30% des espaces libres seront en pleine terre.

UAa 13.1.4 Seront comptabilisés en espaces libres de pleine terre les espaces d'un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### UAa 13.2 Traitement et aménagement

UAa 13.2.1 Au moins 80% des espaces libres résultant de l'application de l'article 9 doivent être aménagés entre plus ou moins 0,5 m par rapport aux terrains naturels..

UAa 13.2.2 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, la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant,

UAa 13.2.3 Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

UAa 13.2.4 Au-delà de la bande E, la plantation d'un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre est exigée. Les arbres existants, conservés ou remplacés, sont pris en compte dans ce calcul.

#### UAa 13.3 Protection spécifique de certains arbres et jardins

UAa 13.3.1 Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres et jardins inscrits au plan comme étant à protéger (cf. annexes II et III). Pour les jardins, toute modification des terrains concernés ne peut être effectuée que dans la mesure où il n'est porté atteinte ni à la superficie, ni à l'unité, ni au caractère des dits jardins. Pour les arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

UAa 13.2.2 En application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1, 7° sera soumis à autorisation au titre des Installations et Travaux Divers. L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres équivalents.

UAa 13.3.2 Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit. Toutefois, si un tel abattage est rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la Ville.

UAa 13.3.3 La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.

#### **UAa 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

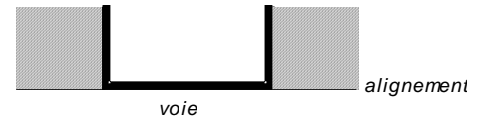
En application de l'article L. 123-3 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'Urbanisme, dans le périmètre de la ZAC Seguin – Rives de Seine, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 850 000 m<sup>2</sup> HON, dont :

- 281 100 m<sup>2</sup> HON à destination de bureau (à l'exception des surfaces destinées aux activités qui leur sont liées tels que restaurant inter-entreprises, show-rooms, crèches d'entreprises, etc.)
- 382 300 m<sup>2</sup> HON à destination d'habitation,

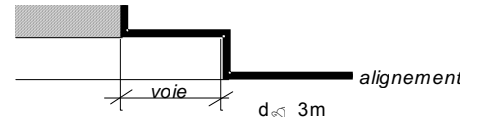
étant précisé que ne sont pas comprises dans cette surface maximale de 850 000 m<sup>2</sup> HON les surfaces des bâtiments existants, tels que localisés à l'annexe 6.6. Pour ces bâtiments existants, en cas de démolition totale ou partielle, la SHON reconstruite ne dépassera pas la SHON existante et ne sera pas prise en compte dans les 850 000 m<sup>2</sup> ci-dessus.

Dans le périmètre de la ZAC, les possibilités maximales d'occupation du sol des terrains situés sur l'îlot 1 – Franges Trapèze, tel que délimité à l'annexe 6.6, sont, quelle que soit la destination des constructions projetées, limitées à 110 950 m<sup>2</sup> HON.

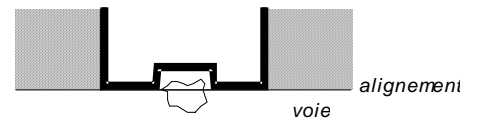
6.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques



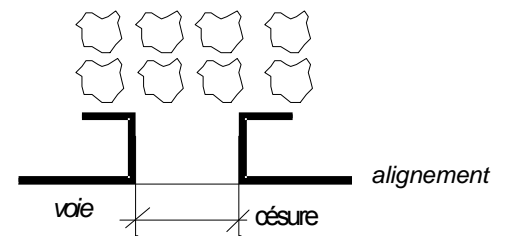
6.1.2.a Règle de raccordement avant



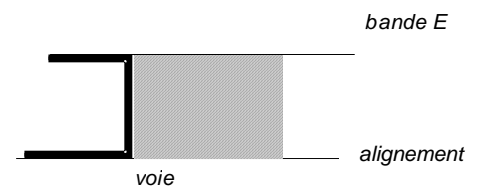
6.1.2.b Préservation des arbres



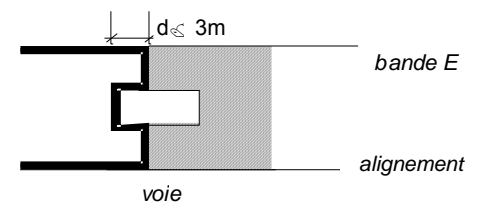
6.1.2.c Mise en valeur des espaces verts intérieurs et animation des façades



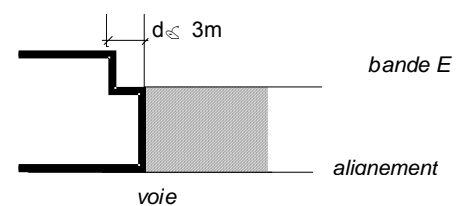
7.1.1 Implantation des constructions dans une bande de 15 m à partir du filet

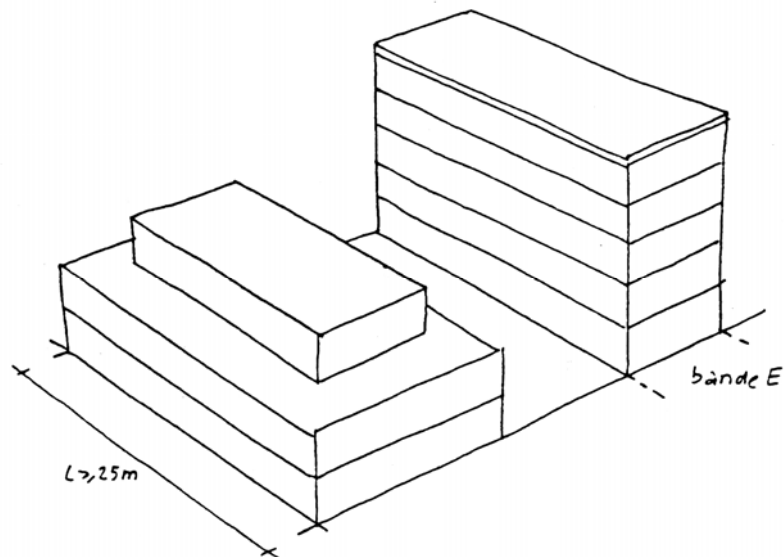
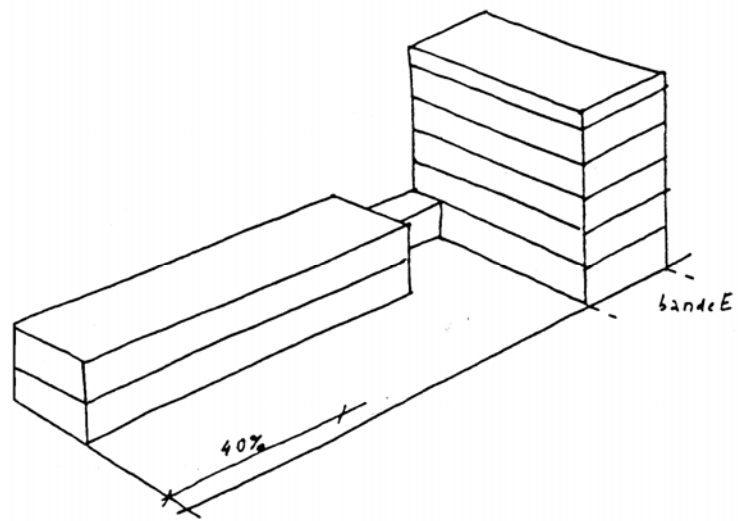
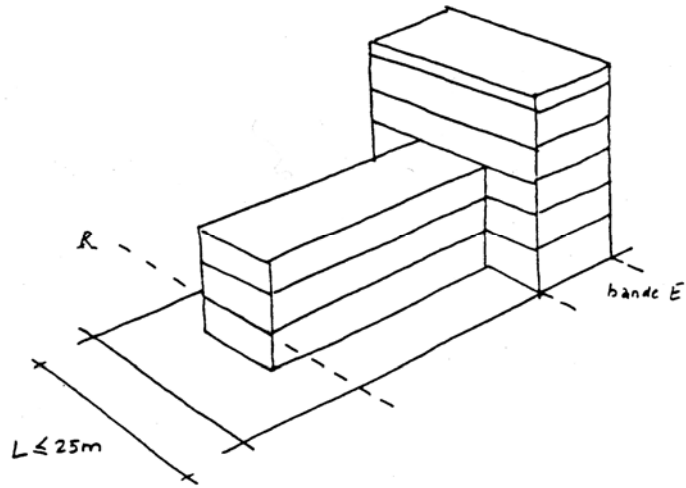


7.1.2 a. Respect des conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin



7.1.2 b. Règle de raccordement arrière

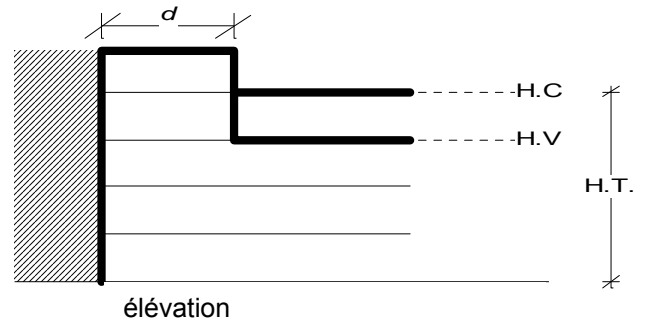




Types de dispositions *interdites* en cœur d'îlot : en haut , immeuble en T dans une parcelle en lanière ; au milieu, construction occupant une part trop importante de la limite parcellaire ; en bas, construction en « pyramide » s'étalant sur toute la surface.

**Art. UAa 10.1.3 règles de raccordement en hauteur**

Raccordement par rapport à une hauteur



Raccordement par rapport à une hauteur inférieure

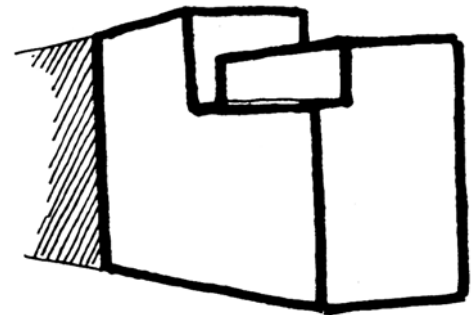
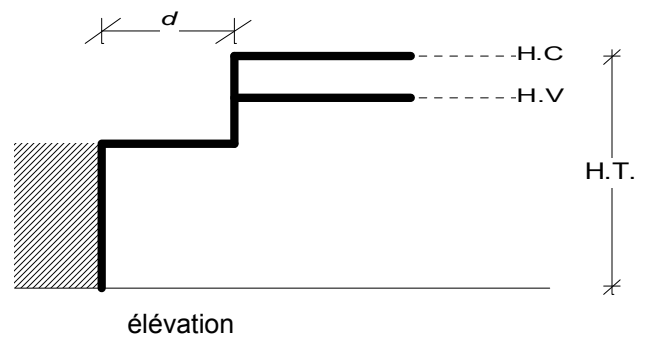


schéma en perspective



Nota : la combinaison des règles 6.1.2 a. et 10.1.3. permet un raccordement en volume

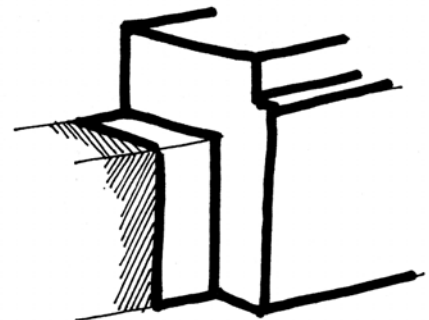


schéma en perspective