

SECTEUR UAb

SECTION 1

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

ARTICLE UAb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UAb 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.

UAb 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.

UAb 1.4 L'occupation des rez-de-chaussée par des locaux techniques ou de stockage est interdite, en façade, le long des voies suivantes : Cours Emile Zola, rue Yves Kermen, Avenue du Parc et Cours de l'Île Seguin.

L'occupation des rez-de-chaussée par des logements et des bureaux est interdite en façade le long du Cours de l'Île Seguin.

ARTICLE UAb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

UAb 2.1 Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

UAb 2.2 Conditions spéciales

UAb 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.

UAb 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 du cas prévu ci-dessous du présent article : à hauteur de 20 % du volume en superstructure tel qu'il résulte des articles 3 à 13 du présent règlement,

Le long des voies : Cours de l'Île Seguin, Cours Emile Zola, rue de Meudon, rue Yves Kermen et Avenue du Parc (pour la section comprise entre le Cours Emile Zola et la rue de Meudon): à hauteur de 95 % du volume en superstructure tel qu'il résulte des articles 3 à 13 du présent règlement. Le règlement est appliqué dans une bande de 50 mètres le long des voies.

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.

UAb 2.2.3. Les constructions à édifier autour de la Place Bir Hakeim, à l'exception des constructions à destination d'équipements collectifs, doivent être à destination de commerce en rez-de-chaussée.

UAb 2.2.4 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 UAb 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 UAb 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

UAb 4.2 Assainissement

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

UAb 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.

UAb 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.

UAb 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.

UAb 4.2.5 Il peut être exigé que pour chaque terrain, les eaux de pluie et de ruissellement non polluées soient stockées au sein de la parcelle. Des solutions en terrasse et en sous sol pourront être proposées faisant l'objet d'un traitement architectural soigné.

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

ARTICLE UAb 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UAb 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

UAb 6.1 Implantation des constructions

UAb 6.1.1 a) Le long des voies publiques

Les constructions à édifier peuvent être implantées à l'alignement, le long d'une marge de reculement ou d'une zone non aedificandi s'il en existe une, ou encore en retrait de ces limites.

Toutefois, le long des voies publiques une implantation des façades à l'alignement selon le Plan Général pourra être imposée sur une part significative du linéaire de façade, cette disposition ayant pour objectif de maintenir une continuité avec le tissu existant et de donner forme aux espaces publics.

UAb 6.1.1 b) Le long des emprises publiques et des voies privées

Les constructions à édifier peuvent être implantées à l'alignement, le long d'une marge de reculement ou d'une zone non aedificandi s'il en existe une, ou encore en retrait de ces limites.

UAb 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 à 50 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) Lorsque le linéaire d'une unité foncière donnant sur les voies publiques est supérieur à 25 m il peut être exigé dans les constructions à édifier une ou plusieurs ouvertures au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de l'unité foncière, d'au moins 5 m de large et d'au plus 6 m de large, et de 5 m de haut minimum.

e) Le long des voies privées et des emprises publiques et afin de valoriser le paysage urbain il peut être exigé un retrait des constructions d'au moins 3 m.

UAb 6.2 Saillies et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation

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

- . les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m,
- . les balcons, à partir d'une hauteur de 5,50 m, dans une limite de 0,40 m,
- . les renforcements de loggias ou autres, à partir du 1^{er} niveau,
- . les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès.

UAb 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,
- . les balcons, à partir d'une hauteur de 5,50 m, dans une limite de 0,80 m,
- . les renforcements de loggias ou autres, à partir du 1^{er} niveau,
- . les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès.

UAb 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,
- . les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès.

A partir d'une hauteur de 5,50m :

- . les balcons, dans une limite 1,50 m,
- . les renforcements de loggias ou autres,
- . 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.

UAb 6.2.4 Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées dans la hauteur des soubassements et dans une limite de 0,20 m.

UAb 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.

UAb 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 UAb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UAb 7.1 Dans une bande E à partir du filet

UAb 7.1.1 Dans une bande E, d'une largeur de 15 m et comptée à partir de l'implantation le long d'une voie publique définie à l'article 6.1.1a) les constructions à édifier peuvent être implantées sur les limites séparatives. La largeur de la bande E est portée à 18 m pour les bureaux ou activités.

UAb 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 3,5 m si la partie comporte des baies principales, de 2m si la partie comporte des baies secondaires.

d) Lorsqu'un alignement est pris en compte, la bande E est calculée à partir de celui-ci.

UAb 7.1.3 Pour toute partie de façade située en retrait par rapport à une limite séparative, la hauteur doit être inférieure ou égale au double de la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de cette partie de façade à une limite séparative plus 5,20 m ($H < 2L + 5,2$), Cette distance horizontale doit avoir un minimum de 6 m si la partie de façade comporte des baies principales et 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.

UAb 7.1.4 Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur, les pare-soleil extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0.80 m ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les pare-vues et garde-corps ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve de ne pas dépasser 1,90m.

UAb 7.2 Au-delà de la bande E

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

. *en limite séparative*, uniquement pour les parcelles d'une surface inférieure à 2000 m² ou pour les parcelles réservées pour équipements publics, dans la limite de 40 % de chacune des limites séparatives joignant l'alignement, la bande E étant décomptée, avec un maximum de 18 mètres par construction ou 15 m pour les constructions à usage d'habitation.

Les étages situés au-dessus de la hauteur de verticale (HV) doivent se retirer d'un minimum de 6 m si la partie comporte des baies principales, de 3,5 m si la partie comporte des baies secondaires.

. *en retrait des limites séparatives*, sous réserve que toute partie de façade respecte les prospectifs suivants :
- Par rapport à une limite séparative : $H < 2L + 5,2$ m, avec un minimum de 3,5 m, ou de 6 m si la partie comporte des baies principales,

- Par rapport à une partie de construction implantée sur une parcelle contigüe comportant des baies principales : $H < D + 5,2$ m,
H étant la hauteur de la façade de la construction projetée par rapport au niveau de référence, L étant la distance mesurée perpendiculairement de la partie de façade concernée à la limite séparative et D la distance mesurée perpendiculairement de la partie de façade concernée à la façade en vis-à-vis.

UAb 7.2.2 Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur, les pare soleil extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0.80 m ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les pare-vues et garde-corps ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve de ne pas dépasser 1,90m.

UAb 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.

UAb 7.4 Extensions de faible importance

Sont autorisées dans une limite de 20 m² 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...).

UAb 7.5 Clôture en limite séparative

L'implantation de clôture est autorisée en limite séparative.

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

UAb 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, 3 m 50 si l'une d'entre elles comporte des baies secondaires, 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.

UAb 8.2 Profil des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

UAb 8.2.1 Les constructions implantées sur un même terrain doivent l'être de sorte que :

. face à une partie de construction comportant des baies principales, la partie de construction en vis-à-vis respecte le prospect $H \leq L + 5,2$ m,

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

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 coupures autorisées au titre de l'article 6.1.2.c. et aux volumes de couronnement.

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

UAb 8.2.2 Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

UAb 8.2.3 Afin de valoriser la qualité du paysage des cœurs d'îlot et lorsque les constructions à édifier présentent un linéaire supérieur à 30m, 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.

UAb 8.3 Extensions de faible importance

Sont autorisées dans une limite de 20 m² 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...).

ARTICLE UAb 9 : EMPRISE AU SOL

UAb 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.

UAb 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 60 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.

UAb 9.3 Extensions de faible importance

Sont autorisées dans une limite de 20 m² 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...), nonobstant les règles du présent article.

ARTICLE UAb 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UAb 10.1 Hauteur et gabarit-enveloppe dans la bande E

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.

UAb 10.1.1 La couleur du filet inscrit sur le Plan Général définit le gabarit-enveloppe comme suit :

filet jaune	R+2 soit 10,5 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 15 m (HT).
filet orange	R+3 soit 13,5 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 18 m (HT).
filet bleu	R+4 soit 16,5 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 21 m (HT).
filet violet	R+5 soit 19,5 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 24 m (HT).
filet rouge	R+5 soit 19,5 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 27 m (HT).
filet noir	R+6 soit 22,5 m (HV), plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2 m et une hauteur de 7,5 m (HC), soit une hauteur totale de 30 m (HT).

Pour le filet noir, sont ponctuellement autorisés, afin de favoriser la diversité architecturale, les couronnements édifiés en continuité avec la façade, dans la limite de la hauteur totale (HT) et de 20 % du linéaire de façade.

filet brun R+8 soit 28,5 m (HV),
plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2 m et une hauteur de 7,5 m (HC),
soit une hauteur totale de 36 m (HT)
Pour le filet brun, les niveaux de couronnement ne doivent pas excéder 70% du linéaire de façade et doivent être dans la mesure du possible discontinus et variés, les 30% restants devant se situer à R+8 soit 28,5 m (HV) sans couronnement possible soit une hauteur totale de 28,5 m (HT).

UAb 10.1.3. 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 25 maximum si le gabarit-enveloppe le moins important est indiqué par un filet noir ou gris
- . 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 10.1.1.

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

UAb 10.1.4 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 m² 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 acrotères, les lucarnes, dans la limite de la hauteur totale (HT) et de 30% du linéaire de façade.
- . 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 (balcons...) 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.

UAb 10.1.5 Pour favoriser l'implantation des commerces à rez-de-chaussée le long des rues commerçantes mentionnées à l'article 11.7, la hauteur du rez-de-chaussée dans les constructions à édifier le long de ces voies doit au minimum atteindre 4 m.

UAb 10.1.6 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	R+2 soit 12,1m (HV), plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 3.80 m (HC), soit une hauteur totale de 15,9 m (HT).
filet orange	R+3 soit 15,9 m (HV), plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 3,80 m (HC), soit une hauteur totale de 19,7 m (HT).
filet bleu	R+4 soit 19,7 m (HV), plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 3,80 m (HC), soit une hauteur totale de 23,5 m (HT).
filet violet	R+5 soit 23,5m (HV),

	plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 3,8 m (HC), soit une hauteur totale de 27,3 m (HT).
filet rouge	R+5 soit 23,5m (HV), plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,6 m (HC), soit une hauteur totale de 31,1m (HT).
filet noir	R+6 soit 27,3 m (HV), plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2 m et une hauteur de 7,6 m (HC), soit une hauteur totale de 34,9 m (HT). Pour le filet noir, sont ponctuellement autorisés, afin de favoriser la diversité architecturale, les couronnements édifiés en continuité avec la façade, dans la limite de la hauteur totale (HT) et de 20 % du linéaire de façade.
filet brun	R+8 soit 34,9 m (HV) sans couronnement, soit une hauteur totale de 34,9 m (HT). Pour le filet brun, afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de façade se situera à R+7, soit 31,1 m (HV) sans couronnement possible, soit une hauteur totale de 31,1 m (HT).

UAb 10.2 Hauteur au-delà de la bande E

UAb 10.2.1

Dans UAb, la hauteur de référence (Hm) des constructions en intérieur d'îlot est R+4, soit 16,5 m.

Toutefois, compte tenu de la grande taille des îlots et afin de valoriser le paysage urbain, des variations de hauteur par rapport à Hm doivent être appliquées dans les proportions suivantes :

- Hm - 3 m soit rez-de-chaussée plus trois niveaux : 30% minimum,
- Hm : 30% minimum (Soit un minimum de 60% de l'emprise constructible comprenant des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à un rez-de-chaussée plus quatre niveaux),
- Hm + 6 m soit rez-de-chaussée plus six niveaux : 30% maximum,
- Hm + 12 m soit rez-de-chaussée plus huit niveaux : 10% possibles ponctuellement pour des volumes de couronnement en retrait de 2 m minimum par rapport aux emprises publiques et sous réserve que la surface projetée au sol de chaque volume n'excède pas 200 m².

Le pourcentage indiqué correspond à la surface projetée au sol des couronnements, constructions ou parties de construction atteignant la hauteur indiquée, divisée par la surface constructible.

UAb 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. En cas de terrain traversant, on considèrera la plus petite des hauteurs de verticale.

UAb 10.2.3 Les dépassements de la hauteur totale:

- . 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 m² 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, loggias édifiés en continuité avec les saillies de façades, dans la limite de 1,20 m au-dessus de la hauteur de verticale, pour les pare-vues dans la limite de 1,90m au dessus de la hauteur verticale.
- . 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.

UAb 10.3 Clôtures

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

UAb 10.4 Mesure de la hauteur

La hauteur se mesure à partir du niveau de référence.

Les mezzanines ne sont pas considérées comme un niveau si elles répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- Etre dans une pièce en rez-de-chaussée d'une hauteur libre de 4,70 mètres minimum,
- Avoir une superficie est inférieure ou égale à la moitié de la superficie de ladite pièce,
- Etre implantée à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre de toute baie vitrée.

UAb 10.5 Hauteur des constructions dans les emprises publiques

Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins, parking, marchés publics, et équipements publics sont autorisées dans la limite d'une hauteur totale de 16.5 m.

ARTICLE UAb 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

UAb 11.1 Mise en valeur de l'espace urbain

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. Il pourra être exigé que les constructions à édifier sur rue offrent une transparence en rez-de-chaussée vers l'intérieur de l'îlot.

Le nombre de portes de garage sur rue devra être limité et s'appréciera en fonction du linéaire de façade et du programme.

UAb 11.2 Matériaux. Mise en œuvre

UAb 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.

UAb 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.

UAb 11.3 Pignons

UAb 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.

UAb 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.

UAb 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 en particulier sa pente, sa géométrie et son orientation. 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.

UAb 11.5 Façades latérales et arrières. Constructions annexes. Clôtures et pare-vues. Accessoires.

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

UAb 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.

UAb 11.5.3 Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier (hauteur, matériaux, couleur...). En particulier, les clôtures marquant la limite de l'espace public devront être matérialisées sur la totalité de l'alignement. Les pares-vues sont autorisés sous réserve de s'harmoniser avec le bâti créé et notamment en termes de matériaux.

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

UAb 11.6 Travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits de référence

UAb 11.6.1 Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits de référence 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.

UAb 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.

UAb11.7 Soubassements

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

- Cours de l'île Seguin
- Cours E. Zola
- Avenue du Parc
- Place Jules Guesde
- Place Bir Hakeim

L'obligation de ce qui précède ne s'applique pas pour les équipements collectifs.

Les soubassements des constructions bordant les emprises ou voies publiques ou les voies soumises à servitude de passage public doivent être de haute qualité et durables.

ARTICLE UAb 12 : STATIONNEMENT

UAb 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 véhicules particuliers, les véhicules de livraison, les autocars.

UAb 12.2 Emplacements à réaliser

UAb 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.

UAb 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.

UAb 12.2.4 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.

UAb 12.3 Exemptions et compensations

UAb 12.3.1 Les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants:

- *extensions de faible importance* : les travaux correspondants à des extensions de moins de 10 % de la SHON préexistante sont exemptés,
- *activités et commerces de proximité* : les locaux affectés à ces usages sont exemptés lorsque leur SHON totale est inférieure ou égale à 150 m² sur l'unité foncière.

UAb 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 égal 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.

UAb 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.

UAb12.4 Normes géométriques

UAb 12.4.1 Pour les vélos, on retient une surface de 0,75 m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

UAb 12.4.2 Pour les deux roues motorisés, on retient une surface de 2 m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

UAb 12.4.3 Pour les automobiles, les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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

On retient une surface de 28 m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

Les rampes d'accès doivent avoir les caractéristiques minimales 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 minimales 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 directe.

UAb 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 d'au moins de 3,50 m.

UAb 12.4.5 Pour les autocars, une place de stationnement équivaut à 4 places de stationnement de véhicules particuliers, soit 112 m². L'accès doit présenter une hauteur libre d'au moins 3,50 m.

UAb 12.5 Insertion des emplacements

UAb 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.

UAb 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.

UAb 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.

UAb 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, 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 13.1.1
- . des places de livraison pour les bureaux dont la SHON est inférieure à 18 000 m² qui pourront être réalisées en rez-de-chaussée fermé.
- . des places de véhicules particuliers, 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.
- . La proportion d'espaces libres dédiés au stationnement sera inférieure ou égale à 30%.
- . des places pour les vélos et les deux-roues motorisées 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.

Le stationnement des vélos, pour le logement, doit être aménagé en sous-sol ou au rez de chaussée dans des locaux de moins de 30 m²,

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

	vélos	deux roues motorisés	automobiles	livraison et autocars
LOGEMENT logement aidé	1% % de la SHON, avec au minimum 1 place par logt.	0,5 % de la SHON, avec au minimum 10 m ² 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
FOYER OU RESIDENCE étudiant ou ou artistes (résidences-ateliers) travailleur	0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m ² d'aire, et . 1 place par chambre ou résidence-atelier 0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m ² d'aire, et . 1 place par chambre	0,5 % de la SHON 0,5 % de la SHON	1 place pour 4 chambres ou résidences-ateliers 1 place pour 5 chambres	néant
Autre foyer	0,1 % de la SHON	0,1 % de la SHON	1 place pour 5 chambres	

HOTEL	0,1 % de la SHON	0,1 % de la SHON	0,33 place par chambre	- livraison : une aire de 100 m ² à partir de 200 chambres. - autocar : un emplacement à partir de 200 chambres, plus un emplacement par fraction supplémentaire de 100 chambres.
BUREAUX	0,5 % de la SHON	0,5 % de la SHON	40 % de la SHON	livraison : une aire de 100 m ² à partir de 10 000 m ² de shon
COMMERCE Shon < 150 m ² shon < 1000 m ² shon ≥ 1000 m ²	néant néant — 0,5 % de la SHON	néant néant — 0,5 % de la SHON	néant 30 % de la SHON — 40 % de la SHON	livraison : un emplacement à partir de 1000 m ² de shon, plus un emplacement par fraction supplémentaire de 1 000 m ² .
ACTIVITÉ Shon < 150 m ² 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 ² à partir de 6 000 m ² de shon
ÉQUIPEMENT santé enseignement autre SHON < 2 000 m ² SHON > 2 000 m ²	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	30 % de la SHON 1 place par classe et une aire réservée aux cycles 30% de la SHON pour l'enseignement supérieur néant 10% de la SHON	néant

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

ARTICLE UAb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UAb 13.1 Définition et surfaces minimales

UAb 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), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UAb 12.5.4.

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

UAb 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.

UAb 13.1.4 Seront comptabilisés en espaces libres de pleine terre les espaces d'un minimum de 5 m².

UAb 13.2 Traitement et aménagement

UAb 13.2.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des 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.

UAb 13.2.2 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.

UAb 13.2.3 Au-delà de la bande E, la plantation d'un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 75 m² d'espace libre est exigée. Les arbres existants, conservés ou remplacés, sont pris en compte dans ce calcul.

UAb 13.3 Continuités paysagères et passages

Des passages, d'une largeur d'environ 10 m, permettant de relier deux voies ou emprises publiques doivent être ménagés. Les espaces publics reliés sont précisés sur les documents graphiques (plan 4.1).

Si leur position au sein de l'unité foncière peut varier, la continuité visuelle de ces passages doit être préservée à travers les différentes unités foncières.

Aucune construction n'est autorisée sur ces voies privées piétonnes. Dans la bande E ces passages peuvent être aménagés sous porche d'une hauteur minimum de 5m. Leur traitement doit rendre possible le passage à travers l'îlot.

UAb 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En application de l'article L. 123-3 2^{ème} 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 m² HON, dont :

- 281 100 m² 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 m² HON à destination d'habitation,

étant précisé que ne sont pas comprises dans cette surface maximale de 850 000 m² 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 m² ci-dessus.

Dans le périmètre de la ZAC, les possibilités maximales d'occupation du sol des terrains situés sur les îlots ci-dessous, tel que délimités à l'annexe 6.6, sont, quelle que soit la destination des constructions projetées, limitées à :

- sur l'îlot 1 – Franges Trapèze : 110 950 m² HON.,
- sur l'îlot 2 – Trapèze Ouest : 160 700 m² HON,
- sur l'îlot 3 – Trapèze Est : 159 400 m² HON.