

ZONE UC

Cette zone correspond au lit majeur du fleuve. Elle se caractérise par de nombreux ensembles résidentiels, et présente de vastes emprises dont l'ampleur a notamment permis l'expression des conceptions modernes de l'urbanisme dès les années 1930. Sa vocation est d'assurer une ouverture de la ville sur le fleuve, de privilégier le paysage naturel et d'accueillir une occupation mixte. Son affectation principale est le logement mais elle comprend également des bureaux, activités, commerces et services et des équipements publics et privés.

Cette zone est divisée en cinq secteurs, le secteur UCa, situé en continuité avec le parc de Boulogne-Edmond de Rothschild, et le secteur UCb, qui recouvre les rives situées au sud de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, le secteur UCc, qui correspond à l'île Seguin et le secteur UCd qui correspond aux îlots de front de berges du trapèze au périmètre situé entre le cours de l'île Seguin, la rue du Vieux Pont de Sèvres et la berge, et au sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres à l'exception du site des tours du pont de Sèvres qui correspond au secteur UCe.

SECTEUR UCa,b

SECTION 1

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

ARTICLE UCa,b 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UCa,b 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.

UCa,b 1.3 Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles ~~R.442-2~~ 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 ou aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UCa,b 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

UCa,b 2.2 Conditions spéciales

UCa,b 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 incommodité pour le voisinage.

UCa,b 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 : à hauteur de 100 % 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.

Toute construction dont l'emprise est intégralement comprise dans la bande de 50m se voit appliquer le pourcentage le plus favorable.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC_{a,b} 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 1114 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC_{a,b} 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC_{a,b} 4.1 L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

UC_{a,b} 4.2 Assainissement

UC_{a,b} 4.2.1 L'assainissement de toute construction doit être assuré.

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 4.3 Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets.

ARTICLE UC_{a,b} 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC_{a,b} 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

UC_{a,b} 6.1 Implantation des constructions

UC_{a,b} 6.1.1 Les constructions à édifier peuvent être implantées à l'alignement, le long d'une marge de recul ou d'une zone non aedificandi s'il en existe une, ou encore en retrait de ces limites. Aucun

ouvrage souterrain en débordement par rapport à cette implantation obligatoire n'est autorisé, à l'exception des ouvrages publics.

UCa,b 6.1.2 *Cas particuliers* :

a) Pour préserver des plantations existantes, qu'elles soient sur le domaine privé ou sur le domaine public, il peut être exigé un retrait des constructions à édifier.

b) 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 trop importante par rapport au contexte urbain, 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.

UCa,b 6.2 Saillies et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation

UCa,b 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 premier niveau, dans une limite de 0,40 m,
- . les renforcements de loggias ou autres, à partir d'une hauteur de 5,5 m et du premier niveau.
- . les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1m.

UCa,b 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.

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

- . 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 premier niveau, dans une limite de 0,8 m,
- . les renforcements de loggias ou autres, à partir d'une hauteur de 5,5 m et du premier niveau.
- . les renforcements 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 condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation, à partir d'une hauteur de 5.50 m.

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 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 UC_{a,b} 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UC_{a,b} 7.1 Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

UC_{a,b} 7.2 *Cas particulier :*

a) Lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble pérenne d'une hauteur minimale de 6 m, implanté lui-même en limite séparative, les constructions à édifier peuvent s'élever en limite séparative dans la limite du mur pignon sur lequel elles s'adossent

b) Sur les terrains de moins de 300 m² ou de moins de 20 m de largeur mesurée parallèlement à l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée, dans la mesure où elle ne porte pas atteinte aux conditions d'habitabilité d'un bâtiment voisin ou au paysage urbain.

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

d) 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.

e) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

UC_{a,b} 7.3 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 hauteur de ce point par rapport au niveau de référence du terrain d'assise moins 3 m ($H \leq L + 3$), avec un minimum de 5 m, si la partie de façade comporte des baies principales,

. la moitié de la hauteur de ce point par rapport au niveau de référence du terrain d'assise moins 3 m ($H \leq 2L + 3$), avec un minimum de 5 m, si la partie de façade ne comporte pas de baie principale.

UC_{a,b} 7.4 Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur ne sont pas prises 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.

UC_{a,b} 7.5 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.

UC_{a,b} 7.6 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...) et les vérandas dans une limite de 12m² shon à l'arrière des bâtiments, nonobstant les règles du présent article.

UC_{a,b} 7.7 Clôture en limite séparative

L'implantation de clôture est autorisée en limite séparative.

UC_{a,b} 7.8 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 fond voisin nonobstant les règles des articles 7 et 8. Les façades constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de baies principales.

ARTICLE UC_{a,b} 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

UC_{a,b} 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'entre elles comporte des baies principales ou secondaires, 3,5m si aucune d'entre elles n'en comporte, 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.

UC_{a,b} 8.2 Profil des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

UC_{a,b} 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 $H < 2L$.

- . 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.b.

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

UC_{a,b} 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...) et les vérandas dans une limite de 12m² shon à l'arrière des bâtiments, nonobstant les règles du présent article.

ARTICLE UC_{a,b} 9 : EMPRISE AU SOL

UC_{a,b} 9.1 Dans le secteur UC a :

- . L'emprise au sol des constructions doit être inférieure ou égale à 25 % de la superficie du terrain, sauf pour les terrains d'angle d'une surface inférieure ou égale à 2 000 m² pour lesquels ce taux est de 30 %.

- . pour les équipements publics ou les équipements collectifs privés, l'emprise au sol des constructions doit être inférieure ou égale à 45 %.

UC_{a,b} 9.2 Dans le secteur UC b :

- . l'emprise au sol des constructions doit être inférieure ou égale à 40 % de la superficie du terrain, sauf pour les terrains d'angle d'une surface inférieure ou égale à 2 000 m² pour lesquels ce taux est de 45 %.

- . pour les équipements publics ou les équipements collectifs privés, l'emprise au sol des constructions doit être inférieure ou égale à 45 %.

- . pour les terrains de moins de 200 m², l'emprise au sol est portée à 80%.

- . pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%

UC_{a,b} 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...) et les vérandas dans une limite de 12m² shon à l'arrière des bâtiments, nonobstant les règles du présent article.

ARTICLE UC_{a,b} 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UC_{a,b} 10.1 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 horizontale 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.

UC_{a,b} 10.1.1 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 1,5 m et une hauteur de 7,5 m (HC), soit une hauteur totale de 28,5 m (HT).

UC_{a,b} 10.1.2 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, dans les cas où l'article 7.2 s'applique, et 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.

UC_{a,b} 10.1.3 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, 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 raisons architecturales pour les couronnements dans la limite de la hauteur totale (HT).
- . 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.

UCa,b 10.1.4 Pour favoriser l'implantation des commerces à rez-de-chaussée le long des rues commerçantes mentionnées à l'article 1, la hauteur du rez-de-chaussée dans les constructions à édifier le long de ces voies doit au minimum atteindre 3 m.

UCa,b 10.1.5 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 alors, 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 horizontale 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 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 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).

UCa,b 10.1.6 En cas de terrain traversant comportant plusieurs filets de hauteur, le gabarit-enveloppe correspondant à chaque filet s'applique :

- . à 50% de l'emprise au sol totale des bâtiments si le terrain comporte deux filets,
- . à un tiers de l'emprise au sol totale des bâtiments si le terrain comporte trois filets.

UCa,b 10.2 Clôtures

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

UCa,b 10.3 Mesure de la hauteur

La hauteur se mesure à partir du niveau de référence.

UCa,b 10.4 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 UC_{a,b} 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 11.2 Matériaux. Mise en œuvre

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 11.3 Pignons

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 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..

UC_{a,b} 11.5 Façades latérales et arrières. Constructions annexes. Clôtures et pare-vues. Accessoires.

UC_{a,b} 11.5.1 Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

UC_{a,b} 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.

UC_{a,b} 11.5.3 Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier.

Les pare-vues sont autorisés sous réserve de s'harmoniser avec le bâti créé et notamment en termes de matériaux.

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

UCa,b 11.6 Travaux sur les bâtiments dits de référence

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 11.7.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée.

UCa,b 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 dans l'environnement.

ARTICLE UCa,b 12 : STATIONNEMENT

UCa,b 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.

UCa,b 12.2 Emplacements à réaliser

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 12.3 Exemptions et compensations

UCa,b 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 100 m² 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 200m², 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 m² sur l'unité foncière.

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 12.4 Normes géométriques

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

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

UCa,b 12.4.3 Pour les automobiles, on retient une surface de 28 m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

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

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 5,5 m. Pour un ensemble comportant une place commandée, chaque logement devra posséder une place à accès direct.

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 12.5 Insertion des emplacements

UCa,b 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.

UCa,b 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.

UCa,b 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.

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

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 m²,

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

	vélos	deux roues motorisés	automobiles	livraison et autocars
LOGEMENT 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 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	0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m ² d'aire, et . 1 places par chambre	0,5 % de la SHON	1 place pour 4 chambres	néant
travailleur	0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m ² d'aire, et . 1 places par chambre	0,5 % de la SHON	1 place pour 5 chambres	
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 6 000 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 60 % 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 m ²	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 Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris	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
Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.				

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

ARTICLE UCa,b 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UCa,b 13.1 Définition et surfaces minimales

UCa,b 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 12.5.4.

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

UCa,b 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 traités en pleine terre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

UCa,b 13.2 Traitement et aménagement

UCa,b 13.2.1 Au moins 80% des espaces libres réglementaires doivent être aménagés entre plus ou moins 0,5 m par rapport aux terrains naturels.

UCa,b 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,

UCa,b 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.

UCa,b 13.2.4 La plantation d'un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 100 m² d'espace libre est exigée. Les arbres existants, conservés ou remplacés, sont pris en compte dans ce calcul.

UCa,b 13.3 Protection spécifique de certains arbres et jardins

UCa,b 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

UCa,b 13.3.2 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.

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.

UCa,b 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.

UCa,b 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.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris n'entrent pas dans le calcul des possibilités maximales d'occupation du sol.