

## **SECTEUR UCd**

### **SECTION 1**

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

#### **ARTICLE UCd 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**UCd 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.

**UCd 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, ou aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

**UC d 1.4** L'occupation des rez-de-chaussée par des logements, des bureaux, des locaux techniques ou de stockage est interdite en façade le long des voies suivantes : cours de l'Île Seguin et le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé.

Cette règle ne s'applique pas à l'ilot délimité par la place Georges Besse, la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'Île Seguin, jusqu'au quai Georges Gorse.

#### **ARTICLE UCd 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

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

##### **UCd 2.2 Conditions spéciales**

**UCd 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.

**UCd 2.2.2** Les constructions à édifier peuvent être affectées à l'usage de bureaux à hauteur de 95 % du volume en superstructure tel qu'il résulte des articles 3 à 13 du présent règlement.

Cette règle ne s'applique pas à l'ilot délimité par la place Georges Besse, la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'Île Seguin, jusqu'au quai Georges Gorse.

**UCd 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 UCd 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 UCd 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

##### **UCd 4.2 Assainissement**

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

UCd 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.

UCd 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.

UCd 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 d 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.

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

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

Sans objet

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

##### **UCd 6.1 Implantation des constructions**

UCd 6.1.1 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.

UCd 6.1.2 *Cas particuliers :*

a) Le long du quai Georges Gorse, il peut être exigé, pour valoriser le paysage urbain, qu'une partie de la surface des rez-de-chaussée soit libre.

b) Le long des voies privées et des emprises publiques, afin de valoriser le paysage urbain, il peut être exigé un retrait des constructions ou parties de construction d'au moins 3 m dans la limite de 50% du linéaire de la façade. Le long du parc, ce retrait est porté à 6m.

c) Dans le périmètre compris entre la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'Île Seguin et le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé, il peut être exigé, pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités, qu'au minimum 15 % des façades des constructions de chaque îlot soit édifiées en retrait de l'alignement à une distance moyenne minimale de 6 m par rapport à celui-ci excepté les atriums qui peuvent s'implanter à l'alignement.

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

UCd 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 et du premier niveau,
- . 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<sup>er</sup> niveau
- les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès.
- . les traitements en creux sur la totalité du linéaire de la façade dans le périmètre comprise en la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'île Seguin, jusqu'au quai Georges Gorse sont autorisés.

UCd 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 traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès.

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

- . les balcons, dans une limite de 0,80 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 condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.
- . les traitements en creux sur la totalité du linéaire de la façade dans le périmètre comprise en la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'île Seguin, jusqu'au quai Georges Gorse sont autorisés.

UCd 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,
- A partir d'une hauteur de 5,50m :
- . les balcons, dans une limite de 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 condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.
  - les traitements en creux en rez de chaussée au droit des accès.
  - . les traitements en creux sur la totalité du linéaire de la façade dans le périmètre comprise en la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'île Seguin, jusqu'au quai Georges Gorse sont autorisés.

UCd 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.

## **UCd 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.

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

**UCd 7.1** Les constructions à édifier peuvent être implantées en limite séparative.

**UC d 7.2** Toute partie de façade située en retrait par rapport à une limite séparative doit respecter le prospect suivant,

- par rapport à une partie de construction implantée sur une parcelle contigue comportant des baies principales :  $H < L + 5,2$  m, avec une distance horizontale d'au minimum 6 m.
- par rapport à une partie de construction implantée sur une parcelle contigue comportant des baies secondaires le prospect suivant s'applique :  $H < 2L$ , avec une distance horizontale d'au minimum 6 m.
- par rapport à une partie de construction implantée sur une parcelle contigue sans habitation comportant des baies principales ou secondaires :  $H \leq 3/2 L + 5,2$  m avec une distance horizontale d'au minimum 6 m.

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions implantées à l'alignement le long du quai Georges-Gorse sur une épaisseur maximale de 15 m comptée à partir de cet alignement.

**UCd 7.3** Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur et les doubles parois vitrées de moins de 0,8 m 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.

#### **UCd 7.4 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.

#### **UCd 7.5 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...), nonobstant les règles du présent article.

#### **UCd 7.6 Clôture en limite séparative**

L'implantation de clôture est autorisée en limite séparative.

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

#### **UCd 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 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.

##### **UCd 8.2.1 Profil des constructions en vis-à-vis sur un même terrain**

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  $H \leq 2L$ ,
- . face à une partie de construction sans habitation comportant des baies principales ou secondaires, la partie de construction en vis-à-vis respecte le prospect  $H \leq 3/2 L + 5,2$  m

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 le long du quai Georges-Gorse sur une épaisseur maximale de 15 m comptée à partir de l'alignement,
  - . aux les îlots délimités :
    - par le parc du trapèze, la rue de Meudon et le quai Georges-Gorse,
    - par la rue du Vieux Pont de Sèvres, le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé et le cours de l'île Seguin,
  - . aux volumes de couronnement et aux coupures de 4 à 8 mètres de large dans un même bâtiment.

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

**UC d 8.2.2** Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur et les doubles parois vitrées de moins de 0,8 m 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.

### **UC d 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...), nonobstant les règles du présent article.

## **ARTICLE UCd 9 : EMPRISE AU SOL**

- . L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations doit être inférieure ou égale à 70 % de la superficie du terrain.
- . Pour les constructions affectées pour plus d'un tiers de la SHON à l'usage de bureaux, d'activités, d'équipements publics ou d'équipements collectifs privés, l'emprise au sol des constructions peut être de 100%.
- . Dans le périmètre compris entre la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'île Seguin et le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé une emprise minimale de 20% sera couverte par un ou des atriums vitrés d'une hauteur minimale de 12 m, ou traitée en cour.

### **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...), nonobstant les règles du présent article.

## **ARTICLE UCd 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**UCd 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.

**UCd 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),<br>plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m (HC),<br>soit une hauteur totale de 15 m (HT). |
| filet orange | R+3 soit 13,5 m (HV),<br>plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m (HC),<br>soit une hauteur totale de 18 m (HT). |
| filet bleu   | R+4 soit 16,5 m (HV),<br>plus un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m (HC),<br>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).
filet vert	R+10 soit 34,20 m (HV) plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2m et une hauteur de 7,5 m (HC), soit une hauteur totale de 41,7 m (HT).

**UCd 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 10.1.1 :

- 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,
- 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 combleront 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.

**UCd 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 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 les acrotères, les lucarnes, dans la limite de la hauteur totale (HT) et de 30% du linéaire de façade.
- dans ce secteur sont ponctuellement autorisés, compte tenu de l'absence de vis-à-vis proche, le long du quai Georges-Gorse, les couronnements édifiés en continuité avec la façade dans la limite de la hauteur totale (HT)
- dans le périmètre compris entre la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'île Seguin et la berge, est autorisé pour les constructions affectées pour plus d'un tiers de la SHON à usage de bureaux, d'activités, d'équipements collectifs, lorsque leur filet de hauteur est violet ou rouge, de ne pas appliquer le retrait pour la hauteur de couronnement.
- 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) 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.

**UCd 10.1.4** Pour favoriser l'implantation des commerces à rez-de-chaussée le long des rues et secteurs 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 .

**UCd 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 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, au moins 30% du linéaire de façade se situera à R+7 maximum, soit 31,1 m (HV) sans couronnement possible, soit une hauteur totale de 31,1 m (HT).
filet vert	R+10 soit 34,20 m (HV) plus deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2m et une hauteur de 7,5 m (HC), soit une hauteur totale de 41,7 m (HT).

**UCd 10.1.6** Pour les constructions à édifier dans les périmètres suivants, un plafond de hauteur s'applique :

- îlot sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres affecté aux bureaux (148 NGF),
- îlot délimité par la rue du Vieux Pont de Sèvres, le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé, le cours de l'île Seguin et l'esplanade du « 57 Métal » : 120 NGF sur 40% de la surface de l'unité foncière, 68 NGF sur 60% de l'unité foncière,
- îlot délimité par le quai Georges-Gorse et le futur Parc du Trapèze : un tiers de la surface de l'îlot à 120 NGF, un tiers à 90 NGF, un tiers à 60 NGF.

## **UCd 10.2 Clôtures**

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

## **UCd 10.3 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.

#### **UCd 10.4 Hauteur des constructions dans les emprises publiques**

Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins, et marchés publics sont autorisées dans la limite d'une hauteur totale de 11 m. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas pour les verrières.

Dans le secteur situé au sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres, les constructions de faible hauteur (limitées à 6 m) sont autorisées sur les dalles accessibles au public dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des ouvrages sous dalle (parkings, commerces, équipements) ou à l'animation de l'espace sur dalle.

### **ARTICLE UCd 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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

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

UCd 11.2.1 Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux dits réfléchissants teintés 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.

UCd 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.

#### **UCd 11.3 Pignons**

UCd 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.

UCd 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.

#### **UCd 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.

#### **UCd 11.5 Façades latérales et arrière. Constructions annexes. Clôtures et pare-vues. Accessoires.**

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

UCd 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.

UCd 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.

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

### **UCd 11.6 Travaux sur les bâtiments à caractère patrimonial**

UCd 11.6.1 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.

UCd 11.6.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée.

### **UCd 11.7 Travaux sur les bâtiments dits de référence**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments de référence doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **UCd 11.8 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

Quai Georges-Gorse entre la rue du Vieux-Pont-de-Sèvres et le pont Daydé

Passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé

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 UCd 12 : STATIONNEMENT**

### **UCd 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.

### **UCd 12.2 Emplacements à réaliser**

UCd 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.

UCd 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.

UCd 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.

### **UCd 12.3 Exemptions et compensations**

UCd 12.3.1 Les exemptions concernant les automobiles 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 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

UCd 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,

Ces compensations sus-citées 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.

UCd 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.

#### **UCd 12.4 Normes géométriques**

UCd 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.

UCd 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.

UCd 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 m<sup>2</sup> 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 respectant les dimensions minimales suivantes : longueur 8,70 m, largeur 2,30m, dégagement 5,50 m. Pour un ensemble comportant une place commandée, chaque logements devra posséder une place à accès directe.

UCd 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 3,50 m.

UCd 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.

#### **UCd 12.5 Insertion des emplacements**

UCd 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.

UCd 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.

UCd 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.

UCd 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, 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 de livraison pour les bureaux dont la SHON est inférieure à 18 000 m<sup>2</sup> qui pourront être en rez-de-chaussée fermé.
- . 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 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 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 automobiles.

	<b>vélos</b>	<b>deux roues motorisés</b>	<b>automobiles</b>	<b>livraison et autocars</b>
<b>LOGEMENT</b>  Logement aidé	1% de la SHON, avec au minimum 1 place par logt.	0,5 % de la SHON, avec au minimum 10 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 ou artistes (résidences-ateliers)  travailleur  <b>Autre foyer</b>	0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m <sup>2</sup> d'aire, et . 1 place par chambre ou résidences-ateliers  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 ou résidences-ateliers  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 10 000 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  40 % 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 m <sup>2</sup>	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	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
Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris	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 UCd 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **UCd 13.1 Définition et surfaces minimales**

UCd 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 édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article 12.5.4.

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

UCd 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.

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

### **UCd 13.2 Traitement et aménagement**

UCd 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.

UCd 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.

UCd 13.2.3 La plantation d'un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 50m<sup>2</sup> d'espace libre est exigée. Les arbres existants, conservés ou remplacés, sont pris en compte dans ce calcul.

### **UCd 13.3 Continuités paysagères et passages**

Des passages, d'une largeur minimale de 19 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. Leur traitement doit rendre possible le passage à travers l'îlot.

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

Dans le périmètre de la ZAC, les possibilités maximales d'occupation du sol des terrains situés sur l'îlot 6 – Berge et Triangle, tel que délimité à l'annexe 6.6, sont, quelle que soit la destination des constructions projetées, limitées à : 250.450 m<sup>2</sup> SDP. Étant précisé que ne sont pas comprises dans cette surface les surfaces des bâtiments existants tels que localisés à l'annexe 6.6. Pour ces bâtiments existants, en cas de démolition totale ou partielle, seule la SPD reconstruite dépassant la SDP existante sera prise en compte dans les 250.450 m<sup>2</sup> SDP 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.