

Ville de Levallois-Perret

Département des Hauts-de-Seine

Plan Local d'Urbanisme

PLU



P.L.U. Levallois-Perret – Modification n°2

Pièce n°4.1

Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Territorial du 23 septembre 2025
approuvant la modification n°2 du PLU

Sommaire

Titre I – Dispositions générales

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I Dispositions applicables en zone UA

Chapitre II Dispositions applicables en zone UB

Chapitre III Dispositions applicables en zone UC

Chapitre IV Dispositions applicables en zone UD

Chapitre V Dispositions applicables en zone UE

Chapitre VI Dispositions applicables en zone UG

Chapitre VII Dispositions applicables en zone UPA

Chapitre VIII Dispositions applicables en zone UPB

Chapitre IX Dispositions applicables en zone UPC

Chapitre X Dispositions applicables en zone UPD

Chapitre XI Dispositions applicables en zone UPE

Titre III – Lexique

Titre I – Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

***Nota :** Conformément à l'article 12 IV du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le contenu modernisé du P.L.U. ne s'applique qu'aux P.L.U. élaborés ou faisant l'objet d'une révision générale postérieurement au 1er janvier 2016. Les P.L.U. dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée (lancées avant ou après le 1er janvier 2016) continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale.*

La Commune de Levallois a lancé une procédure de modification du P.L.U. le 18 décembre 2015. Le P.L.U. continue ainsi d'appliquer les dispositions réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.

Pour conserver la cohérence entre les articles réglementaires et législatifs du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. continue également d'appliquer les dispositions de la partie législative du Code de l'Urbanisme avant recodification à droit constant par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Un tableau de concordance des articles du Code de l'Urbanisme est annexé à l'additif au rapport de présentation.

Article 1. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autre législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme :

2.1. Les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement.
- R.111-21 : respect des sites, paysages naturels ou urbains et conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents « servitudes d'utilité publique », pièce n° 6.1.1 « liste et plans des servitudes d'utilité publique » au dossier « Annexes », pièce n° 6 du présent dossier de plan local d'urbanisme.

2.3. Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant s'il y a lieu :

- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme,
- Les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est soumise à la délivrance d'un permis de démolir, pièce n° 6.2.3 du dossier Annexes, pièce n° 6 du présent dossier de plan local d'urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le droit de préemption urbain (L. 211-1), pièce n° 6.2.3 du dossier Annexes, pièce n° 6 du présent dossier de plan local d'urbanisme.
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000, à l'intérieur desquels les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements d'enseignement devront répondre aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées, pièce n° 6.2.2 du dossier Annexes, pièce n° 6 du présent dossier de plan local d'urbanisme.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004, pièce n° 6.1.2 du dossier Annexes, pièce n° 6 du présent dossier de plan local d'urbanisme.

2.4. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.

Article 3. Division du territoire en zones

3.1. Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 11 zones urbaines (U) dont les délimitations sont reportées au document graphique intitulé « zonage et servitudes » (pièce n° 5.1. du dossier). Certaines des règles applicables dans chaque zone et détaillées aux articles 6 et 10 des règlements de zones (Chapitre 1 à 11 du titre II du présent règlement), sont également représentées graphiquement dans un document intitulé « plan des hauteurs et des gabarits » (pièce n° 5.2. du dossier).

Ces zones disposent de servitudes instaurées en application des articles L. 123-2 et L. 123-3 du Code de l'urbanisme ainsi que d'emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5. V de ce même code ainsi que d'espaces boisés classés reproduits sur le document graphique intitulé « zonage et servitudes » (pièce n° 5.1. du dossier).

Ces servitudes sont détaillées dans les « annexes au règlement » constituant la pièce n° 4.2.1.

Ces zones sont également concernées par des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5. III 2° du Code de l'urbanisme répertoriés dans les « annexes au règlement » constituant la pièce n° 4.2.2.

Il n'existe pas de zone naturelle ou non équipée ni de zone à urbaniser ou agricole.

3.2. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA décrite au chapitre 1 du titre II du présent règlement et dont certaines parties sont couvertes par un secteur spécifique UAa, ainsi que des secteurs de plan masse UPM.
- La zone UB décrite au chapitre 2 du titre II du présent règlement.

- La zone UC décrite au chapitre 3 du titre II du présent règlement.
- La zone UD décrite au chapitre 4 du titre II du présent règlement, et dont certaines parties sont couvertes par un secteur spécifique UDa.
- La zone UE décrite au chapitre 5 du titre II du présent règlement.
- La zone UG décrite au chapitre 6 du titre II du présent règlement.
- La zone UPA décrite au chapitre 7 du titre II du présent règlement.
- La zone UPB décrite au chapitre 8 du titre II du présent règlement.
- La zone UPC décrite au chapitre 9 du titre II du présent règlement.
- La zone UPD décrite au chapitre 10 du titre II du présent règlement.
- La zone UPE décrite au chapitre 11 du titre II du présent règlement.

3.3. Le titre III du présent règlement intègre un lexique donnant la définition d'un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

3.4. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond et sont extraits du rapport de présentation.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

Article 4. Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5. Dérogations

Cependant, conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local de l'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 6. Autorisations particulières

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation

d'exécuter des travaux peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 7. Lexique

Les termes repérés par un astérisque dans le corps du règlement sont définis dans le titre III du présent document.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I

Dispositions applicables en zone UA

« La zone UA correspond au tissu urbain ancien de Levallois, rénové sur certains îlots par des opérations d'aménagement aujourd'hui achevées (ZAC Trézel-Briand, ZAC du Front de Paris, ZAC Victor Hugo...).

Cette zone, qui couvre une grande partie du territoire communal, est caractérisée par une très forte mixité des fonctions urbaines : habitation*, commerce et artisanat*, bureaux*, équipements...

Le règlement de la zone UA conforte cette mixité urbaine, tout en favorisant l'accueil de logements neufs, notamment au travers d'une certaine limitation des destinations bureau, commerce et artisanat, sauf dans le secteur UAa implanté le long d'axes bruyants et à proximité des transports en commun (métro, gare SNCF, bus).

Cette zone comprend des éléments de paysage bâtis ou végétaux qui font l'objet de prescriptions spécifiques pour leur protection ou leur mise en valeur conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme : « Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

La zone UA comprend trois secteurs de plan masse (UPM1, UPM2 et UPM3).

Section 1

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

Article UA.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.

1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.

1.4. Les carrières.

1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.

1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

1.7. Dans les marges vertes* repérées au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes », toutes constructions et installations nouvelles de toute nature et destination, en superstructure et infrastructure, à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2.1.1.2.5.

Article UA.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.1.1. Dans la zone UA

2.1.1.1. Règles générales

A l'exception de celles régies par l'article UA.1., les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1.1.2. Règles spécifiques

2.1.1.2.1. Dispositions applicables aux bureaux*, commerces, artisanats* et industries*

La création, par construction et/ou changement de destination, de surface de plancher (SDP*) destinée au bureau, au commerce, à l'industrie ou à l'artisanat, à condition d'être située en sous-sol, et/ou rez-de-chaussée et/ou premier étage.

2.1.1.2.2.. Dispositions supplémentaires en faveur du commerce, de l'artisanat et du bureau

Sont autorisés la réhabilitation, l'extension, la surélévation et/ou le changement de destination des constructions existantes déjà à destination de commerce, d'artisanat et de bureau, excédant l'implantation imposés à l'article 2.1.1.2.1., dès lors que ces travaux n'engendrent pas d'augmentation de SDP supérieure à 15% par rapport à la SDP existante et que les parties en extension respectent les règles édictées aux articles UA3 à UA13. Dans ce cas de figure, les dispositions de l'article UA10.3.1.2 relatives aux immeubles de bureaux dans le secteur UAa s'appliqueront.

2.1.1.2.3.. Dispositions applicables à l'habitation*

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

2.1.1.2.4. Reconstructions à l'identique

Sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) dont le plan et le règlement sont reportés dans les annexes du présent dossier (pièce n° 6.1.2.) :

- En cas de sinistre, est autorisée la reconstruction de locaux régulièrement édifiés et détruits après sinistre depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle ne modifie pas la destination existante, et ne dépasse ni la SDP, ni le volume, ni l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiments existants avant le sinistre. Cette reconstruction devra disposer du même nombre de places de stationnement existant avant sinistre ou respecter les nouvelles dispositions de l'article UA.12.
- Hors cas de sinistres, est autorisée la reconstruction de locaux, régulièrement édifiés, à destination de bureaux et démolis depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle ne dépasse ni la SDP, ni l'implantation, ni le volume existants avant démolition.

2.1.1.2.5. Dispositions applicables dans les marges vertes

Dans les marges vertes figurant au plan n° 5.1 « zonage et servitudes » et dans le secteur de plan de masse UPM1 :

- Tous travaux, à l'exception des travaux de surélévation, sur constructions et installations, existantes dans les marges vertes, en superstructure ou infrastructure, ainsi que les aménagements strictement nécessaires à leur accessibilité, sécurité, hygiène, isolation phonique ou thermique.
- Les installations techniques nouvelles strictement nécessaires à l'accessibilité, l'hygiène et la sécurité ainsi qu'au fonctionnement des services publics, l'isolation phonique et thermique des constructions situées en dehors des marges vertes..

2.1.1.2.6. Dispositions applicables dans les « Espaces verts*, plantations à réaliser »

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 ainsi que dans le reste de la zone UA où figure au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » la mention « Espaces verts, plantations à réaliser », sont admis le changement de destination, le percement de baies*, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que la requalification d'aire de stationnement existante si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériaux perméables pour les places de stationnement.

2.1.1.2.7. Dispositions applicables dans les périmètres assujettis à certaines servitudes prévues par le code de l'urbanisme

Sur les unités foncières ou parties d'unités foncières, frappées de la servitude permettant de réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements devant respecter des objectifs de mixité sociale, tout programme de logements sera autorisé à condition de respecter le pourcentage de logements sociaux défini en annexe des documents graphiques.

2.1.2. Dans le secteur UAa

En outre, dans le secteur UAa, est autorisée la création de SDP par construction, ou changement de destination, destinée au bureau, au commerce, à l'industrie ou à l'artisanat sans les restrictions édictées à l'article UA.2.1.1.2.1.

2.2. Rappels

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Dans les parties de zones repérées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans le Département des Hauts-de-Seine approuvé par l'arrêté Préfectoral du 9 janvier 2004 (P.P.R.I. : pièces n° 6.1.2 du présent dossier), la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

Des secteurs ont été repérés en tant que « ensemble urbain et paysager à préserver et à mettre en valeur » au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes », grâce aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral situé à l'intérieur de cet ensemble doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé au document graphique et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UA.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Conditions de desserte des unités foncières*

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'usager des voies et la circulation est moindre.

3.3. Parcours piétonniers (aménagements en faveur du piéton, liaisons piétonnes)

Les liaisons piétonnes existantes ou à créer ainsi que les aménagements en faveur du piéton, figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » devront être assurés.

Article UA.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de prétraitement avant déversement dans le réseau public (dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures,...).

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- Les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...).
- Les réseaux câblés de radiotélévision publics.
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.4.2. Dispositions spécifiques suivant la ou les destinations des constructions

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation*, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée, à moins de 15 mètres de la voie ou de l'emprise publique et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte.
- Pour les constructions nouvelles à destination autre que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, mais préférentiellement en rez-de-chaussée.
- En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune des destinations.

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions

Les dispositions des articles 4.4.1 et 4.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions dont la SDP est inférieure ou égale à 50 m².

4.4.4. Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. s'appliquent. Cependant, elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

4.5.1. Réseaux de distribution de chaleur et de froid

Lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude, doit être raccordée au réseau concerné. L'exploitant du réseau d'énergie précisera les conditions de raccordement. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.

4.5.2. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements ou d'un bâtiment à destination de bureau* équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Article UA.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA.6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Nota :

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3, les prescriptions de l'article UA6 sont remplacées par celles du document graphique relatif aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement, à l'exception de certains articles indiqués sur les plans masse, qui continuent à s'appliquer.

6.1. Principe général d'implantation

Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement*.

Toutefois, certains cas particuliers justifient une implantation en retrait pour assurer le verdissement des rues et espaces publics au moyen de retraits végétalisés imposés (UA.6.2. gestion des retraits végétalisés) et/ou présenter un raccordement ou une harmonisation avec les éventuels bâtiments implantés sur les fonds voisins (6.3. gestion des raccordements).

6.2. Implantation en retrait, gestion des retraits végétalisés imposés

Ces retraits seront obligatoirement végétalisés conformément à l'article UA.13.2.3.

Ils seront localisés en tenant compte des prescriptions de l'article UA.6.3.

L'implantation en retrait est imposée sur tout ou partie de l'unité foncière* concernée dans les cas suivants.

6.2.1. Unités foncières présentant un linéaire de façade sur rue inférieur à 25 mètres et/ou une profondeur inférieure ou égale à 25 mètres par rapport à l'alignement

S'il existe un ou des arbres* à moyen ou grand développement situés en bordure de rue ou d'emprise publique* et à moins de 4 mètres de l'alignement, un retrait sera imposé pour assurer la sauvegarde du ou des arbres, sauf si l'exiguïté ou la configuration de l'unité foncière ou l'emplacement du ou des arbres empêchent de façon notoire sa constructibilité ou son raccordement à un bâtiment sur fonds voisin (UA.6.3. gestion des raccordements). Dans ce cas, le ou les arbres pourront être abattus et devront être remplacés selon les conditions prescrites aux paragraphes 13.3.1. ou 13.3.2. de l'article UA 13.

Les arbres intéressants* mentionnés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » relèvent en outre de l'application du paragraphe 13.3.1. de l'article UA 13.

6.2.2. Unités foncières présentant un linéaire de façade sur rue supérieur ou égal à 25 mètres et inférieur à 45 mètres, ainsi qu'une profondeur supérieure à 25 mètres par rapport à l'alignement

6.2.2.1. Dimensions du retrait.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait d'au moins 2,5 mètres par rapport à l'alignement et sur une distance d'au moins un tiers du linéaire de façade sur rue de l'unité foncière dans les cas suivants (cf. planche graphique ci-après) :

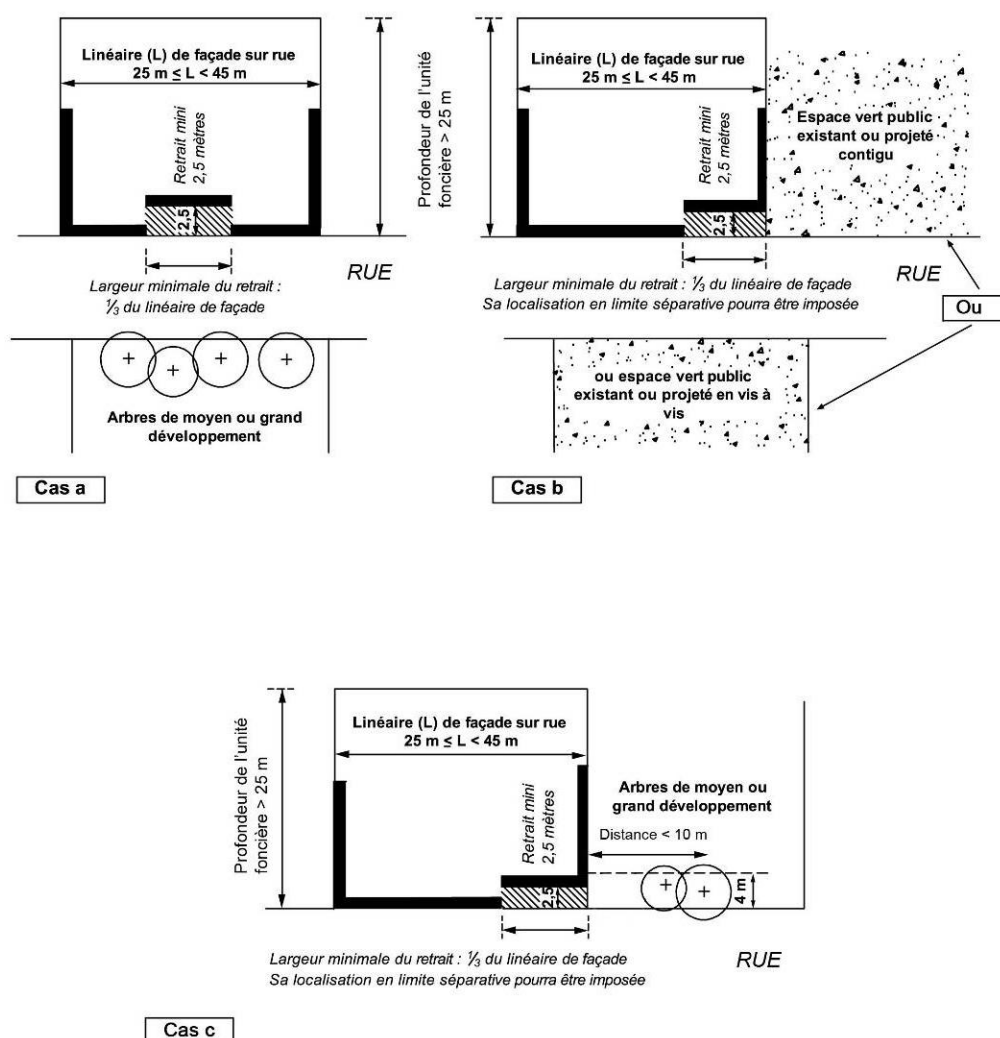
- L'unité foncière concernée est située en face d'une unité foncière présentant en bord de rue des arbres à moyen ou grand développement (cf. cas a).
- L'unité foncière concernée est contiguë ou en face d'un espace vert public existant ou projeté (cf. cas b).

- L'unité foncière concernée est contigüe à une unité foncière comportant un ou des arbres de moyen ou grand développement situés dans une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement et à moins de 10 mètres de la limite séparative* commune de propriété (cf. cas c).

6.2.2.2. Localisation du retrait

Afin d'accroître le verdissement existant ou futur visible de la rue ou de l'emprise publique, la localisation de ce retrait sera imposée en limite séparative de propriété dans les cas b et c visés au 6.2.2.1.

UA - 6.2.2. RETRAITS IMPOSES SELON LES CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE VOISINE

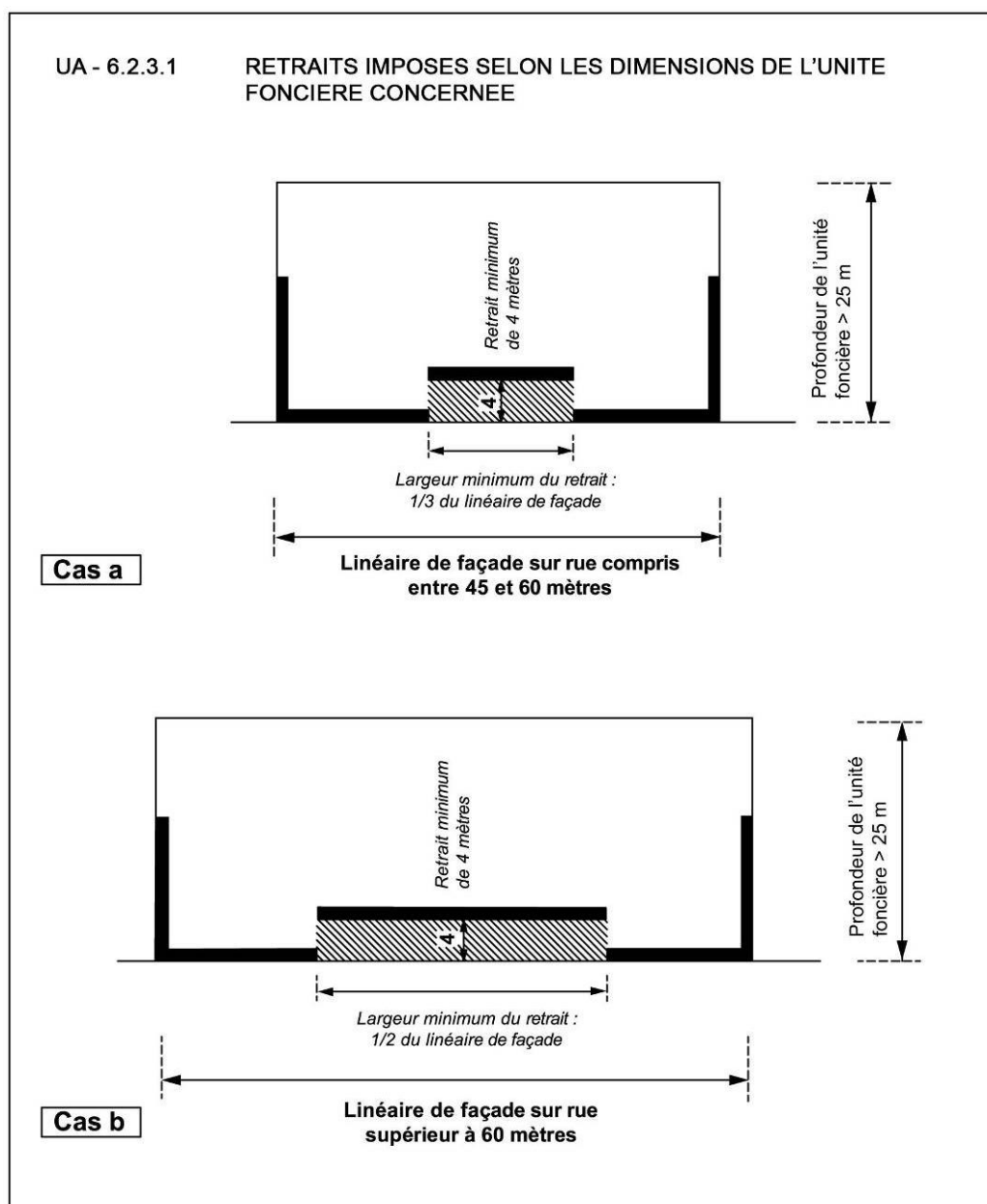


6.2.3. Unités foncières présentant un linéaire de façade sur rue supérieur ou égal à 45 mètres et une profondeur supérieure à 25 mètres par rapport à l'alignement

6.2.3.1. Dimensions du retrait (cf. planche graphique ci-après)

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement et :

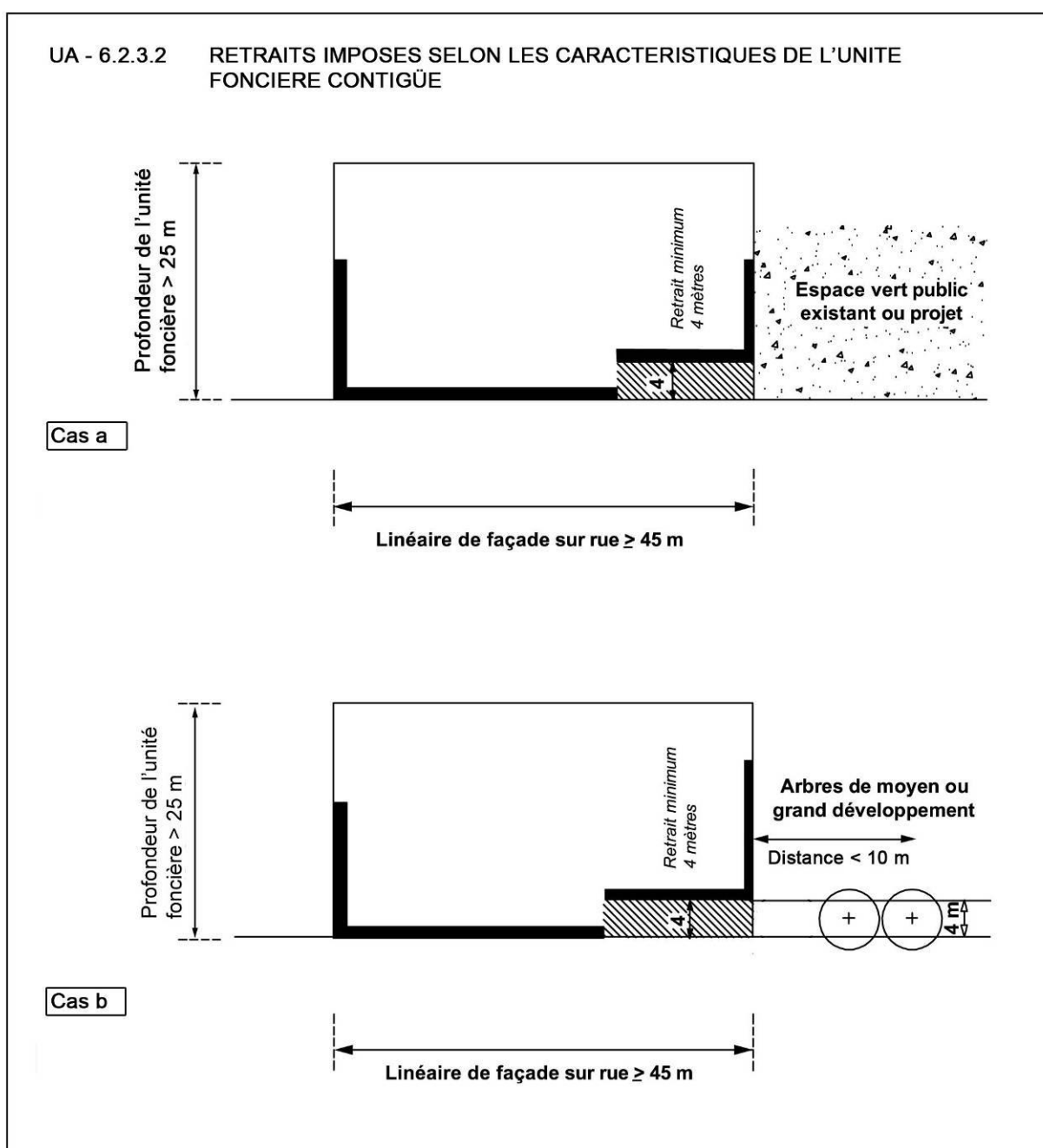
- Lorsque le linéaire de façade sur rue de l'unité foncière est compris entre 45 et 60 mètres, le retrait de la construction sera imposé sur une distance d'au minimum un tiers de ce linéaire (cas de figure a).
- Lorsque le linéaire de façade sur rue de l'unité foncière est supérieur à 60 mètres, le retrait de la construction sera imposé sur une distance d'au minimum la moitié de ce linéaire (cas de figure b).



6.2.3.2. Localisation du retrait

Afin d'accroître le verdissement actuel ou futur visible de la rue, la localisation de ce retrait sera imposée (cf. planche graphique ci-après) en limite séparative latérale de propriété dans les cas suivants :

- L'unité foncière est contigüe à un espace vert public existant ou projeté (cf. cas a).
- L'unité foncière est contigüe à une unité foncière comportant des arbres de moyen ou grand développement situés dans une bande de 4 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement et à moins de 10 mètres de la limite séparative commune de propriété (cf. cas b).



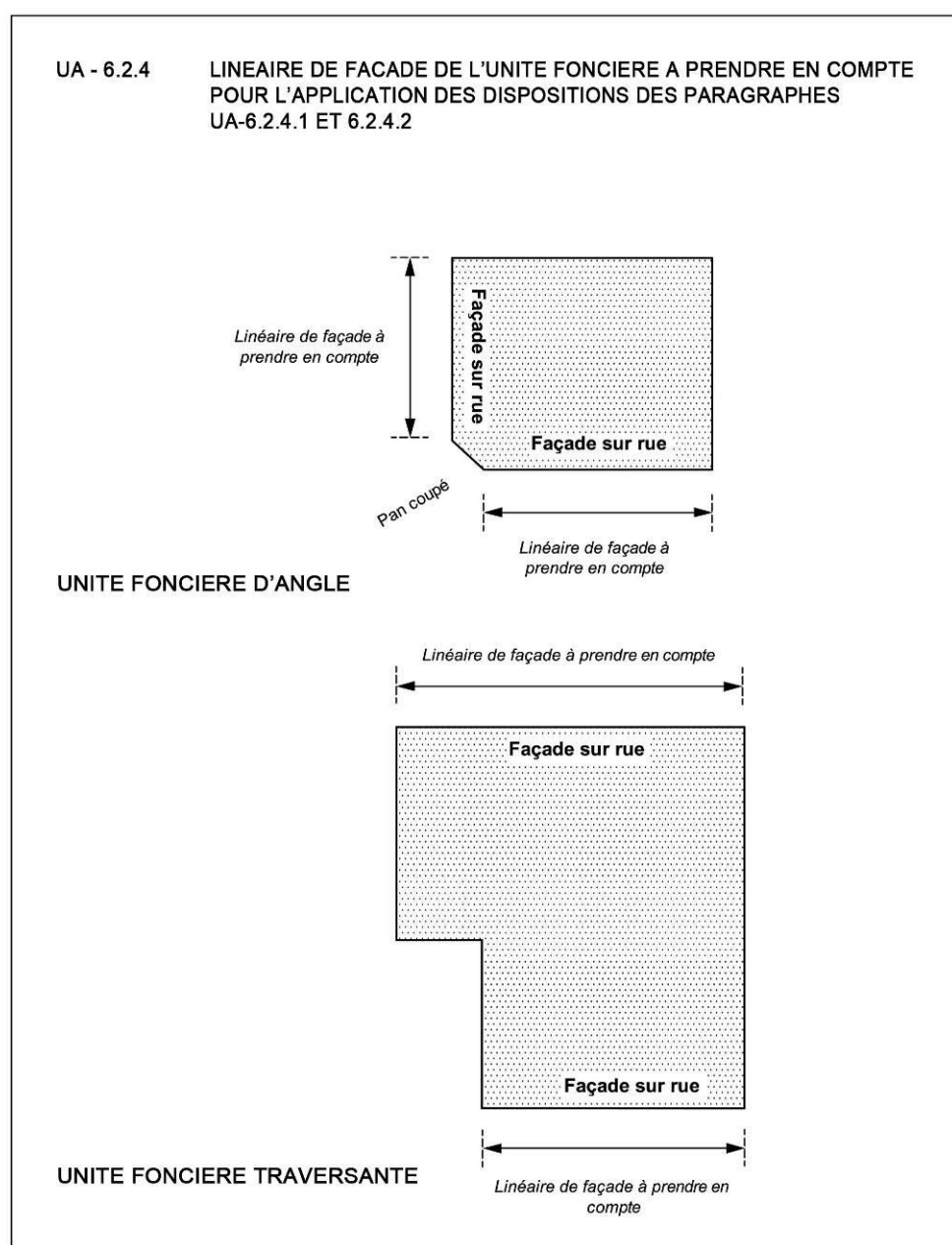
6.2.4. Modalités pratiques d'application des articles 6.2.1., 6.2.2. et 6.2.3.

6.2.4.1. Pour les unités foncières d'angle

Les linéaires de façade d'unité foncière à prendre en compte sont à considérer rue par rue, hors pans coupés imposés par le paragraphe 6.4.1. du présent article (cf. planche graphique ci-après).

6.2.4.2. Pour les unités foncières traversantes

Les retraits s'imposent sur l'une et l'autre façade sur rue, sauf impossibilité de construire due à la faible profondeur de l'unité foncière.



6.2.5. Dispositions particulières : non application des paragraphes 6.2.1., 6.2.2. et 6.2.3.

6.2.5.1. Dispositions particulières et non application des retraits végétalisés imposés

Pour des raisons de composition urbaine et architecturale, les dispositions des paragraphes 6.2.1., 6.2.2. et 6.2.3. du présent article ne s'appliquent pas à la rue Anatole France côté pair entre la rue Louise Michel et la rue Kléber ; à la rue du Président Wilson entre la rue Jean Jaurès et la rue Paul Vaillant Couturier ; à la rue et la place Henri Barbusse ; aux sections de rues bordant les jardins de l'Hôtel de Ville ; à la rue Jacques Mazaud et aux places du Général Leclerc, Jean Zay, du Maréchal de Lattre de Tassigny, de la Libération et du 11 novembre 1918.

6.2.5.2. Prescriptions concernant les marges de recul*

Les dispositions des paragraphes 6.2.1., 6.2.2. et 6.2.3. du présent article ne s'appliquent pas :

- Le long des parties de voies indiquées au document graphique n° 5.1 «zonage et servitudes » comme faisant l'objet d'une « marge de recul ».
- A la marge de reculelement située à la limite sud-ouest du parc de la Planchette.

Dans ces deux cas, les constructions devront s'implanter en limite de ladite marge ou en recul de celle-ci.

6.2.5.3. Prescriptions relatives aux marges vertes*

Les dispositions des paragraphes 6.2.1., 6.2.2. et 6.2.3. du présent article ne s'appliquent pas aux unités foncières frappées au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » par une marge verte. Dans ce cas, les constructions devront s'implanter en limite de ladite marge ou en retrait de celle-ci.

6.3. Gestion des raccordements et harmonisation avec les bâtiments sur fonds voisins

Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement, à l'exception des cas des paragraphes 6.2.5.2. (marges de recul), 6.2.5.3. (marges vertes), 6.2.2.2. et 6.2.3.2 (retraits imposés).

Toutefois, le principe d'une implantation à l'alignement pourra être adapté, dans les cas suivants (6.3.1., 6.3.2. et 6.3.3.), afin de présenter un raccordement et/ou une harmonisation avec les bâtiments voisins pérennes.

6.3.1. Dispositions applicables lorsque sur un ou plusieurs fonds voisins existent des constructions implantées à l'alignement

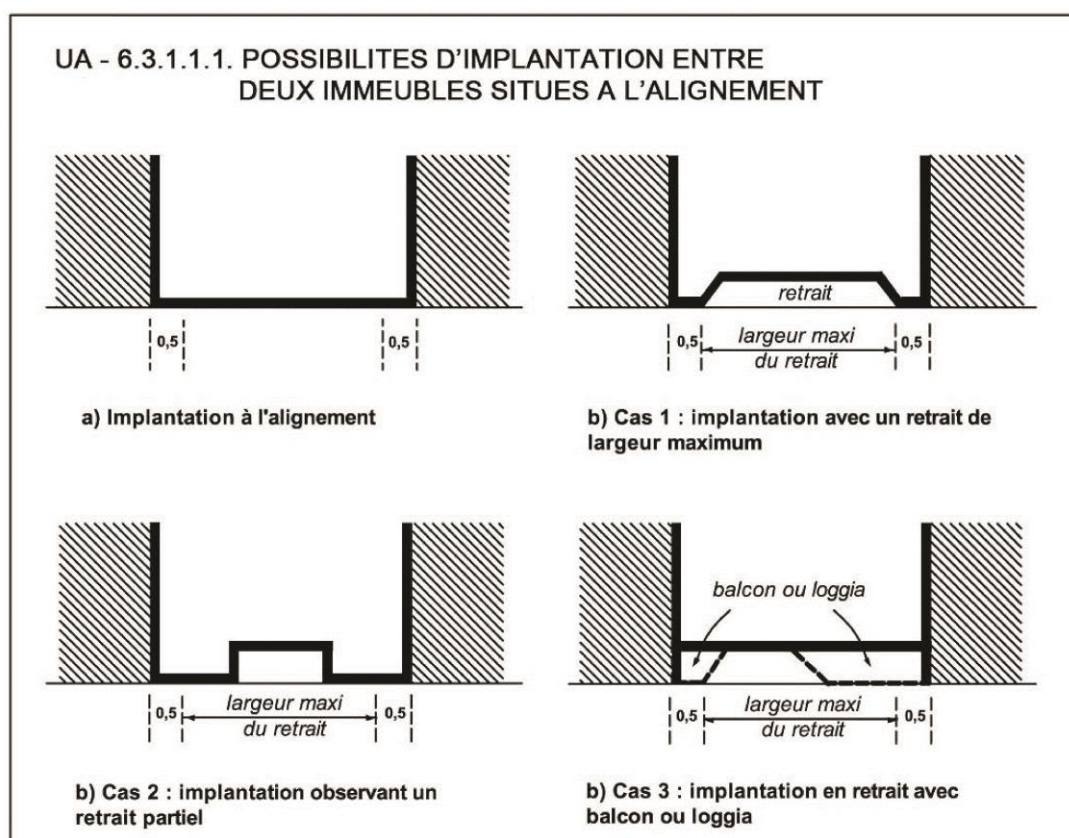
6.3.1.1 Les constructions sur fonds voisin sont implantées sur la limite séparative* commune avec l'unité foncière assiette du projet

Dans ce cas, les constructions nouvelles seront implantées, du côté concerné, à l'alignement.

Cependant, des retraits sont possibles, dès lors qu'ils respectent les prescriptions suivantes.

6.3.1.1.1. Les parties de façade situées à moins de 0,5 mètre des limites séparatives aboutissant à la voie ou à l'emprise publique (limites séparatives latérales) seront implantées à l'alignement.

Ces parties de façade pourront soit être à l'alignement strict, soit comporter des loggias, des balcons ou des encorbellements* assurant la continuité du volume général de la construction nouvelle à la verticale de l'alignement (croquis a et b – cas 1 à 3 ci-après).

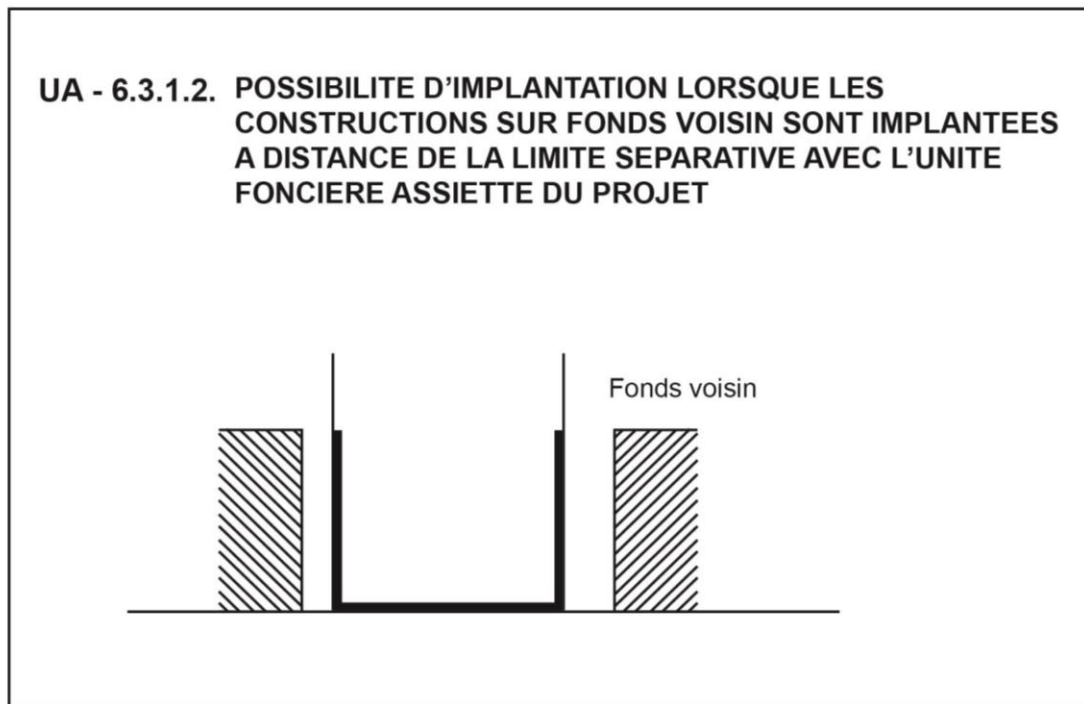


6.3.1.1.2. Les dispositions du paragraphe 6.3.1.1.1. pourront ne pas être appliquées :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas situées à l'alignement.
- Aux parties de façade situées à moins de 0,50 mètre des limites séparatives latérales, lorsqu'elles sont situées au-dessus des héberges des immeubles voisins situés à l'alignement et sur la limite séparative commune.
- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière des arbres à moyen ou grand développement à conserver situés en bordure de la voie et à proximité des limites séparatives, cas visés aux paragraphes 6.2.1., 6.2.2., 6.2.3. du présent article.

6.3.1.2. Les constructions sur fonds voisin sont implantées à distance de la limite séparative commune avec l'unité foncière assiette du projet

Dans ce cas, les constructions nouvelles seront implantées, du côté concerné, à l'alignement.



6.3.2. Dispositions applicables lorsque sur un ou plusieurs fonds voisins existent des constructions implantées en retrait de l'alignement

6.3.2.1. Les constructions sur fonds voisin sont implantées sur la limite séparative commune avec l'unité foncière assiette du projet

Dans ce cas, la construction sera implantée, du côté concerné :

- Soit à l'alignement et sous réserve de respecter les dispositions du paragraphe 7.3.1. de l'article UA.7 (croquis a).

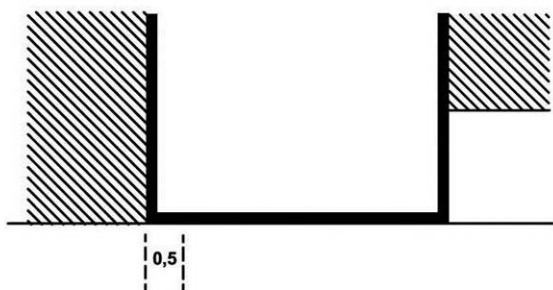
- Soit en observant un retrait par rapport à l'alignement qui n'excédera pas celui de l'immeuble voisin et en respectant les dispositions du paragraphe 7.3.1. de l'article UA. 7 (croquis b, c et e)
- Soit en opérant un décroché afin de se raccorder à l'immeuble sur fonds voisin et en respectant les dispositions du paragraphe 7.3.1. de l'article UA.7 (croquis d et f).

6.3.2.2. Les constructions sur fonds voisin sont implantées en recul de la limite séparative commune avec l'unité foncière assiette du projet

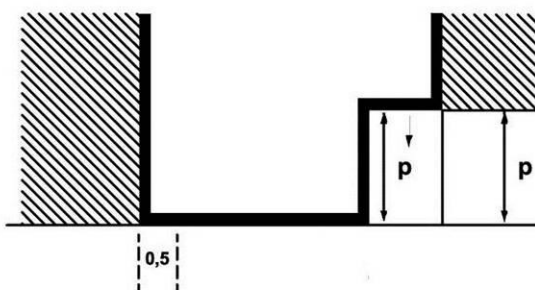
Dans ce cas, la construction sera implantée, du côté concerné :

- Soit à l'alignement, en respectant les dispositions du paragraphe 7.3.3. de l'article UA-7 (croquis g).
- Soit en retrait de l'alignement sans pouvoir excéder le retrait de l'immeuble sur fonds voisins et en respectant les dispositions du paragraphe 7.3.3. de l'article UA-7 (croquis h).

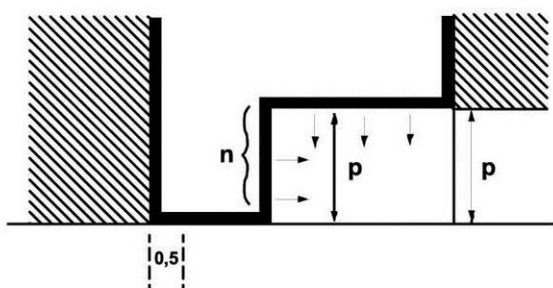
UA - 6.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES LORSQUE SUR UN OU PLUSIEURS FONDS VOISINS EXISTENT DES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT



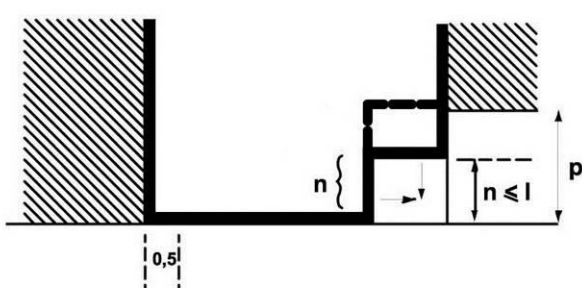
a) Implantation à l'alignement



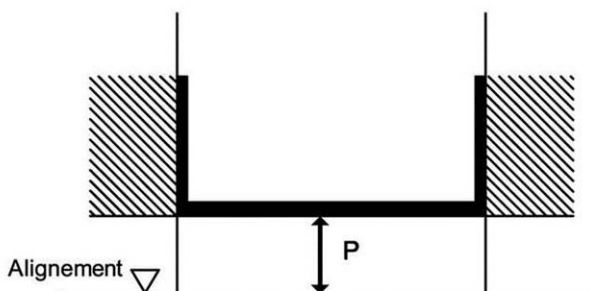
b) Implantation en retrait : avec mur latéral sans baies (voir UA-7 § 7.3.1)



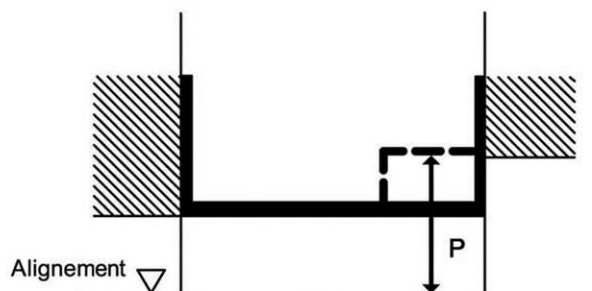
c) Implantation en retrait : avec baies latérales (retrait important) (voir UA-7 § 7.3.1)



d) Implantation en retrait : avec baies latérales (minimum / voisin et maximum / alignement) (voir UA-7 § 7.3.1)



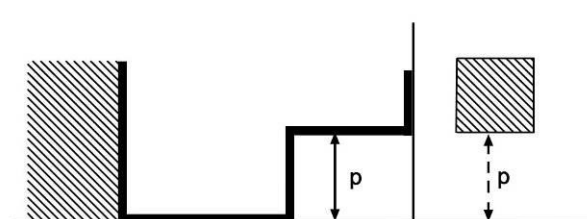
e) les immeubles voisins observent le même retrait



f) les immeubles voisins observent des retraits différents



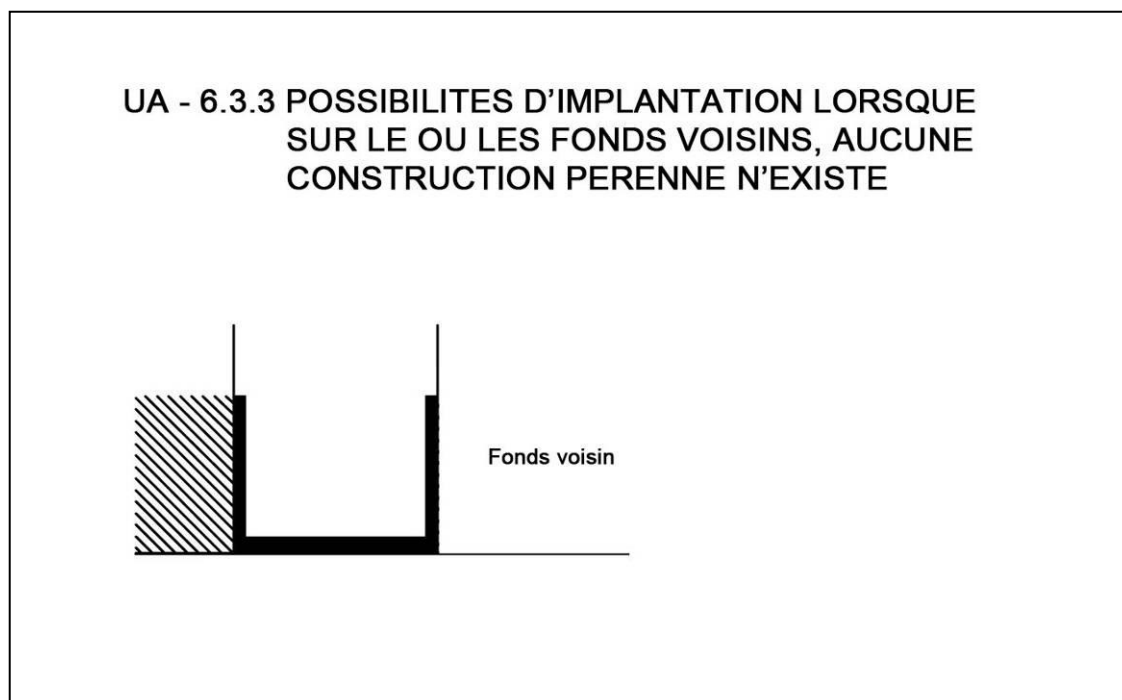
g) implantation à l'alignement



h) retrait par rapport à l'alignement

6.3.3. Lorsque sur le ou les fonds voisins, aucune construction pérenne n'existe

Dans ce cas, la construction sera implantée, du côté concerné, à l'alignement.



6.4. Dispositions particulières

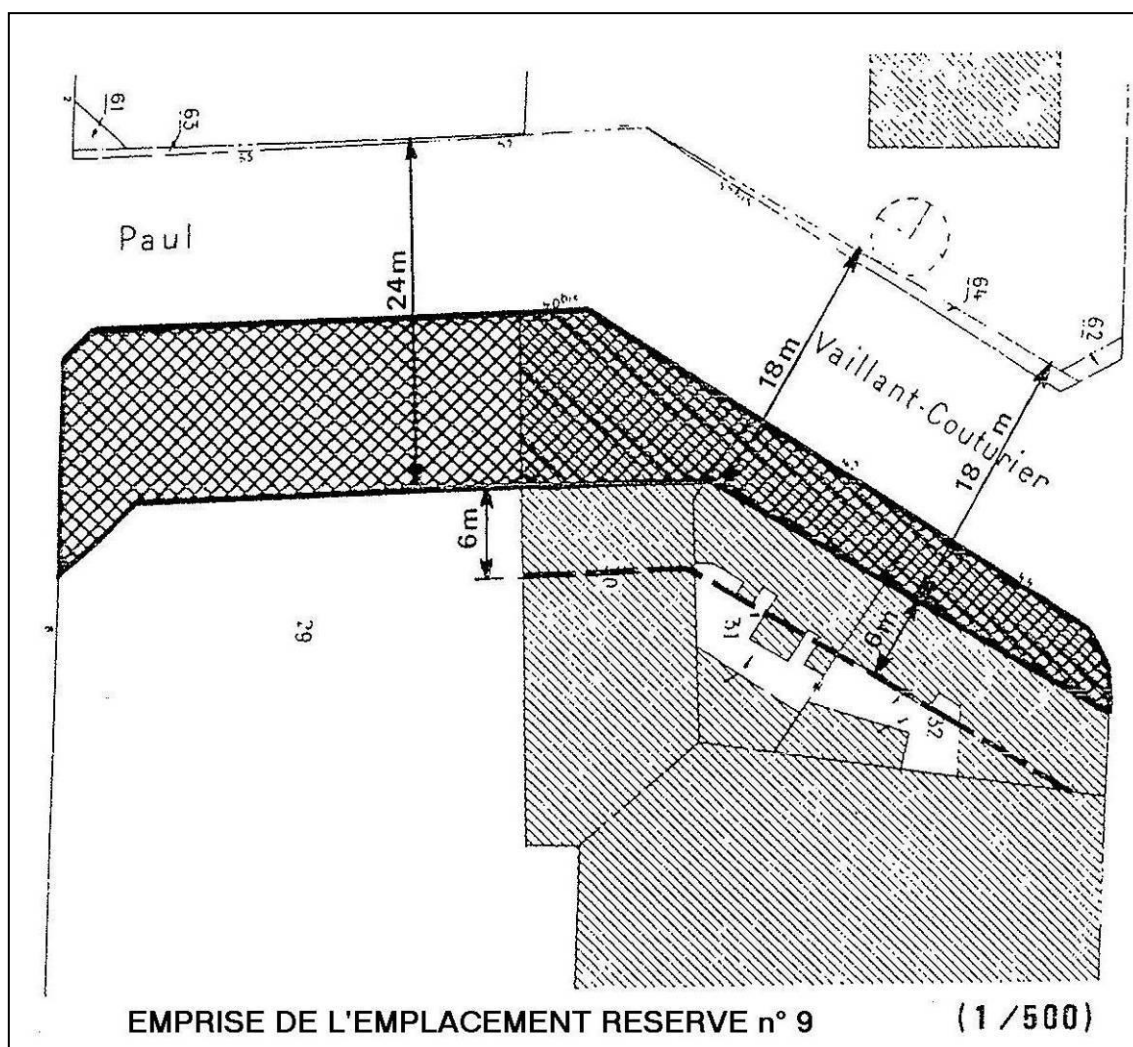
6.4.1. Angles de rues

Les constructions nouvelles s'implantant à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'au moins 5 mètres de largeur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies ou de la voie et de l'emprise publique. Leur implantation se fera soit à l'alignement soit en retrait de ce pan coupé. La dimension des saillies* au-dessus de ce pan coupé relève du paragraphe 6.5. du présent article.

6.4.2. Unités foncières riveraines de la rue Paul Vaillant Couturier, situées entre la rue du Parc et la rue des Marronniers et cadastrés sous les numéros J 30, J 31, et J 32.

Elles devront respecter une emprise de passage pour les piétons sous la forme d'une galerie couverte présentant les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur de 6 mètres mesurée à partir de la limite de l'emplacement réservé (pièce n° 4.2.1 « liste des emplacements réservés ») destiné à l'élargissement de la rue (cf. planche graphique ci-après).
- Avoir une hauteur libre de 5,5 mètres sous poutres.
- Avoir des poteaux ou piliers de soutien situés dans une bande comprise entre 0,30 mètre et 1,3 mètre mesurée à partir de la limite de l'emplacement réservé destiné à l'élargissement de la rue, afin de laisser un passage libre de 4,7 mètres de largeur pour les piétons.



6.5. Saillies* et encorbellements*

NOTA : Sur les voies départementales, le règlement de voirie départemental en vigueur s'applique.

6.5.1. Saillies et encorbellements sur le domaine public communal, définitions générales et dimensions

6.5.1.1. Saillies (hors volumes habitables en encorbellements)

Les saillies (balcons,...) sont autorisées en empiètement par rapport à l'alignement*.

Leur définition englobe notamment les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies visées ci-dessus ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3 mètres au-dessus du trottoir.
- 0,22 mètre de 3 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir.
- 0,40 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur inférieure à 10 mètres.
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres.
- En outre lorsqu'il s'agit exclusivement de balcons d'immeubles d'habitation : 1 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 11,50 mètres.

Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

6.5.1.2. Volumes habitables en encorbellement

6.5.1.2.1. Quelle que soit la destination de la construction,

Les volumes habitables, oriel et bow-windows construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les voies d'une largeur inférieure à 10 mètres entre les alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables, oriel et bow-windows construits en encorbellements sur l'alignement ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3 mètres au-dessus du trottoir quelle que soit la largeur de la voie.
- 0,22 mètre de 3 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir quelle que soit la largeur de la voie.
- 0,60 mètre à partir d'une hauteur de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres et inférieure à 11,50 mètres.
- 0,80 mètre à partir d'une hauteur de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 11,50 mètres.

6.5.1.2.2. Quelle que soit la destination de la construction, à l'exception des CINASPIC*,

La longueur totale de l'emprise des encorbellements ne peut excéder 50 % du linéaire de façade sur rue (cf. croquis ci-après).

Pour les unités foncières* situées à l'angle de deux voies, la longueur totale d'emprise des encorbellements imposée ci-dessus est de 50 % rue par rue. Le ou les pans coupés mentionnés au paragraphe 6.4.1. du présent article sont exclus de ce calcul et peuvent librement comporter des encorbellements si ceux-ci apportent une valorisation du traitement architectural de l'angle du bâtiment.

Pour chaque encorbellement la longueur à prendre en compte sera la plus grande (cf. croquis).

Les éléments en encorbellement seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives de l'unité foncière

6.5.2. Saillies et encorbellements sur pan coupé

Les saillies et encorbellements sur pan coupé obéiront aux mêmes dispositions que les saillies et encorbellements sur le domaine public définis au paragraphe 6.5.1. du présent article UA 6.

6.5.3. Saillies et encorbellements sur les marges de recul* ou les marges vertes* figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » et sur les retraits inférieurs ou égaux à 4 mètres de profondeur définis aux paragraphes 6.2. et 6.3. du présent article

Les saillies et encorbellements sur lesdits retraits obéiront aux mêmes dispositions que les saillies et encorbellements sur le domaine public définis au paragraphe 6.5.1. du présent article UA 6.

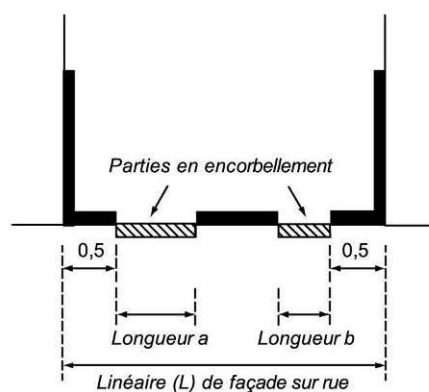
Cependant pour les immeubles d'habitation, l'épaisseur des saillies et volumes habitables en encorbellement et ce, quelle que soit la largeur de la voie, respectera les dimensions suivantes :

Pour les balcons : 1,20 mètre à partir d'une hauteur de 4,30 m au-dessus du terrain naturel,

Pour les volumes habitables, oriels et bow-windows : 0,80 m à partir d'une hauteur de 4,30 m au-dessus du terrain naturel.

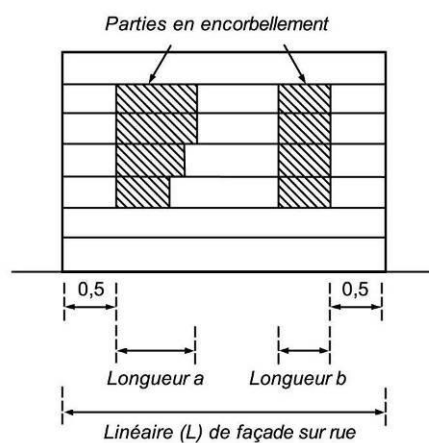
UA - 6.5 ENCORBELLEMENTS SUR LE DOMAINE PUBLIC OU SUR LE RETRAIT IMPOSE

Plan



Obligation : $a+b \leq 1/2 L$

Elévation



Obligation : $a+b \leq 1/2 L$

Article UA.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nota :

- Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA.7 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement, à l'exception de certains articles indiqués sur les documents graphiques des plans masse qui continuent à s'appliquer.
- Pour l'article UA.7 (dont UPM1, UPM2 et UPM3), l'application des prospects s'entend à partir du nu de la façade (saillies* exclues) et perpendiculairement.

7.1. Cas général des constructions implantées dans la bande de 20 mètres (mesurée à partir de chaque alignement*, retraits imposés aux articles 6.2.2.2 et 6.2.3.2, marge de recul* ou marge verte* imposées aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA.6)

7.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant aux voies

7.1.1.1. Dans la bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions seront implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur minimum de 6 mètres, mesurée à partir de l'alignement, des retraits imposés aux articles 6.2.2.2 et 6.2.3.2, des marges de recul ou des marges vertes.

7.1.1.2. Au-delà de ces 6 mètres, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 7,50 mètres (soit R+1) et 10 mètres pour les CINASPIC* pourront néanmoins s'éloigner de ces limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade au point de la limite qui en est le plus rapproché de :

- 6 mètres minimum en cas de baies principales*.
- 3 mètres minimum en l'absence de baie principale.

7.1.1.3. Au-delà de ces 6 mètres, les constructions d'une hauteur supérieure à 7,50 mètres pourront néanmoins s'éloigner de ces limites séparatives dans les conditions édictées à l'article 7.2.2.

7.1.2. Par rapport aux autres limites séparatives (limites de fond), elles seront implantées

- Soit en limite séparative.

- Soit comme il est dit au paragraphe 7.2. ci-après en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, marge de recul ou marge verte.

Les constructions inférieures ou égales à 7,50 mètres de hauteur (10 mètres pour les CINASPIC) pourront bénéficier des dispositions de l'article 7.1.1.2. ci-dessus.

7.1.3. Dispositions spécifiques aux constructions à destination principale d'habitation ou de CINASPIC sur des unités foncières* d'une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, des retraits imposés aux articles 6.2.2.2 et 6.2.3.2, des marges de recul ou des marges vertes

7.1.3.1. Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 6 mètres minimum, mesurée à partir de l'alignement, des retraits imposés aux articles 6.2.2.2 et 6.2.3.2, des marges de recul ou des marges vertes.

7.1.3.2. Au-delà de ces 6 mètres, les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit en recul de la limite séparative, de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à
 - 6 mètres minimum en cas de baie(s) principale(s).
 - 4 mètres en cas de baie(s) secondaires(s) ou de mur ou partie de façade aveugle. Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 7,50 mètres (soit $R + 1$).

7.1.3.3. Par rapport aux autres limites séparatives (limites de fond) pour l'implantation des constructions, il sera fait application de l'article 7.1.3.2 ci-avant.

En outre, le 6^{ème} et 7^{ème} niveau des façades arrière seront respectivement en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à l'étage inférieur. Les parties de façades qui abritent les cheminements verticaux de la construction (ascenseur, escalier, trémie et gaine ...) ne sont pas concernées par cette obligation de retrait.

7.1.4. Dispositions spécifiques aux bâtiments situés à l'angle de deux voies

Dans le cas du dépassement autorisé à l'article 10.5.3.2. pour un bâtiment situé à l'angle de deux voies, une distance de 8 mètres devra être respectée entre ce dépassement et chaque limite séparative latérale de propriété, dès lors que le dépassement comporte le percement de baies principales, et de 3 mètres dans les autres cas.

7.2. Cas général des constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres définie au paragraphe 7.1.

7.2.1. Sur une hauteur inférieure ou égale de 7,50 mètres mesurée à partir du terrain naturel

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égale à 6 mètres si la façade concernée comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

7.2.2. Au-dessus d'une hauteur de 7,50 mètres mesurée à partir du terrain naturel

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

7.2.3. Pour les CINASPIC

La hauteur de 7,50 mètres, fixée ci-dessus pour l'application des dispositions 7.2.1. et 7.2.2., est de 10 mètres.

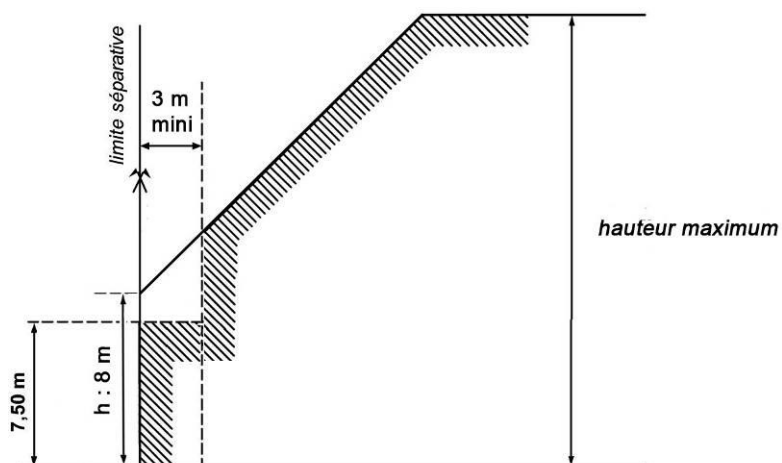
7.2.4. Les constructions pourront toutefois s'implanter sur la seule limite séparative aboutissant aux voies concernées si elles peuvent s'adosser à une construction pérenne existante sur le fonds voisin

Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des paragraphes 7.2.1. et 7.2.2. ne devront pas excéder celles de l'immeuble voisin ni la hauteur plafond définie à l'article UA-10.

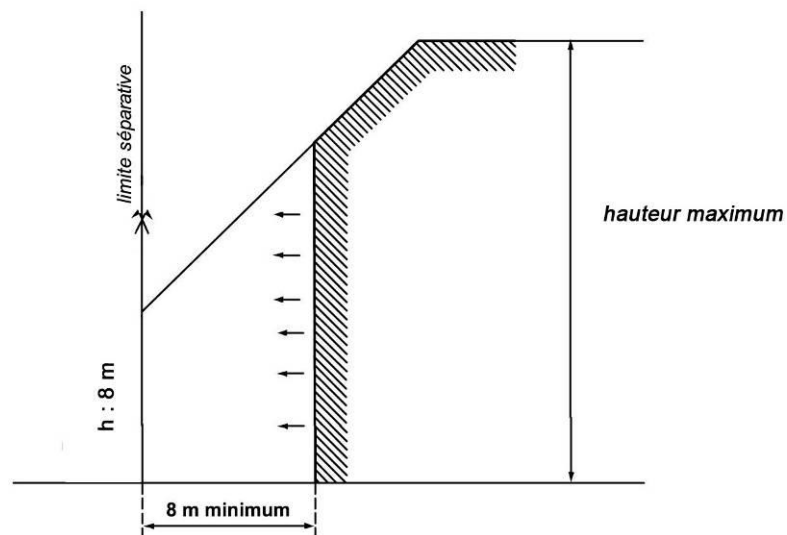
7.2.5. Continuité de cheminements

L'implantation des constructions devra respecter la continuité de cheminement au sein des espaces libres suivant les dispositions du paragraphe 13.2.1.1.2) de l'article UA-13 concernant les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m².

**UA- 7.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
AU DELA DE LA BANDE DE 20 METRES**



a) en l'absence de baies



b) en présence de baies principales

7.3. Cas particuliers où les constructions implantées dans une bande de 20 mètres (mesurée à partir de chaque alignement, de la marge de recul ou de la marge verte imposée à l'article UA6 –aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3.) pourront ne pas respecter la règle générale

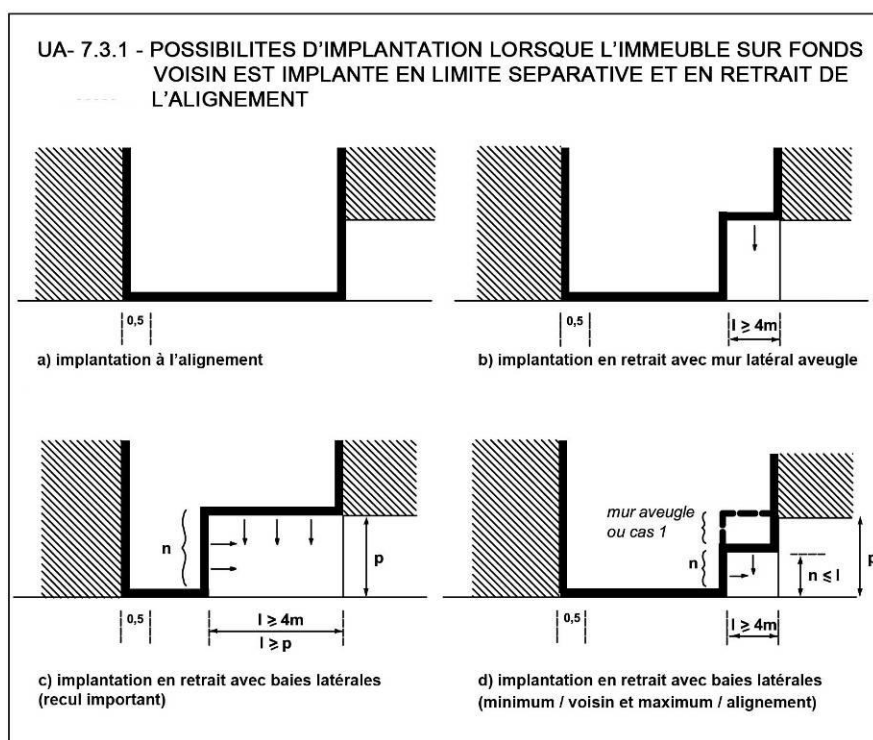
7.3.1. Immeuble sur le fonds voisin, implanté en limite séparative et en retrait de l'alignement, de la marge de recul ou de la marge verte

Dans ce cas, la construction s'implantera :

7.3.1.1. Soit sur la limite séparative commune aboutissant à la voie en respectant les dispositions du paragraphe 11.2.3. de l'article UA-11 concernant l'aspect des constructions (croquis a)

7.3.1.2. Soit en observant par rapport à cette limite, un recul qui respecte les conditions suivantes

- Lorsque le mur de la construction projetée située en regard de la limite séparative est aveugle, la construction sera implantée en observant par rapport à cette limite une distance au moins égale à 4 mètres (croquis b).
- Lorsque la façade ou partie de façade de la construction projetée située en regard de la limite séparative comporte des baies, le nu de la façade de la construction doit être implanté à au moins 4 mètres de cette limite (croquis b). De plus, ce recul (l) est au moins égal à la largeur (n) de la façade ou de la partie de façade comportant les baies mesurée à partir de l'alignement (croquis c et d).



7.3.2. Immeuble sur le fonds voisin, implanté en limite séparative et présentant une épaisseur différente de la construction projetée

7.3.2.1. Adossement à un immeuble existant sur le fonds voisin, moins épais

Lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble dont l'épaisseur (« E » sur les croquis) mesurée à partir de l'alignement (de la marge de recul ou de la marge verte imposée aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA-6) est moins grande que celle de la construction projetée, la construction projetée devra s'implanter :

- a. Sur la limite séparative commune aboutissant à la voie, sans que le pignon de la construction projetée dépasse de plus de 2 mètres le pignon de l'immeuble situé sur le fonds voisin.

Ce dépassement est porté à 3 mètres lorsque l'unité foncière est encadrée sur chaque fonds voisin par un immeuble existant moins épais que la construction projetée, et que le linéaire sur rue de cette unité foncière est inférieur ou égal à douze mètres.

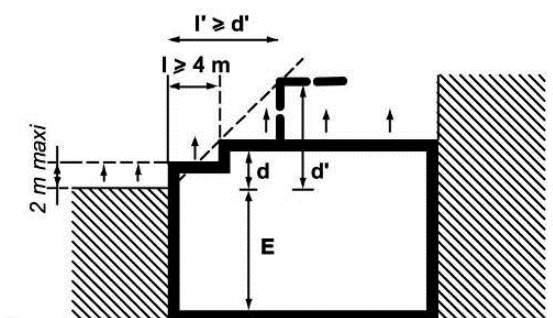
- b. En observant par rapport à la limite séparative commune aboutissant à la voie et sur une profondeur au plus égale à la différence de profondeur entre les deux immeubles (d ou d' sur le croquis), un recul (« l » sur les croquis) au moins égal à cette différence de profondeur, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

La façade située en regard de la limite séparative aboutissant à la voie ne devra alors pas comporter de baies principales. Néanmoins, si les dispositions de l'article 7.2.2. concernant les baies principales sont respectées, la dite façade pourra en comporter.

Ne sont pas assujetties à l'obligation de limitation de la profondeur et à l'obligation de recul visées aux alinéas a) et b) ci-dessus :

- Les parties de construction faisant corps avec l'immeuble projeté et dont la hauteur est inférieure ou égale à 7, 50 mètres (soit R+1) et 10 mètres pour les CINASPIC, qui restent soumises à l'article 7.1.1.2.
- Les unités foncières d'une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres qui restent soumises aux prescriptions de l'article 7.1.3.

UA-7.3.2.1 PRINCIPE D'IMPLANTATION LORSQU'UN IMMEUBLE SUR FONDS VOISIN PRESENTE UNE PROFONDEUR REDUITE

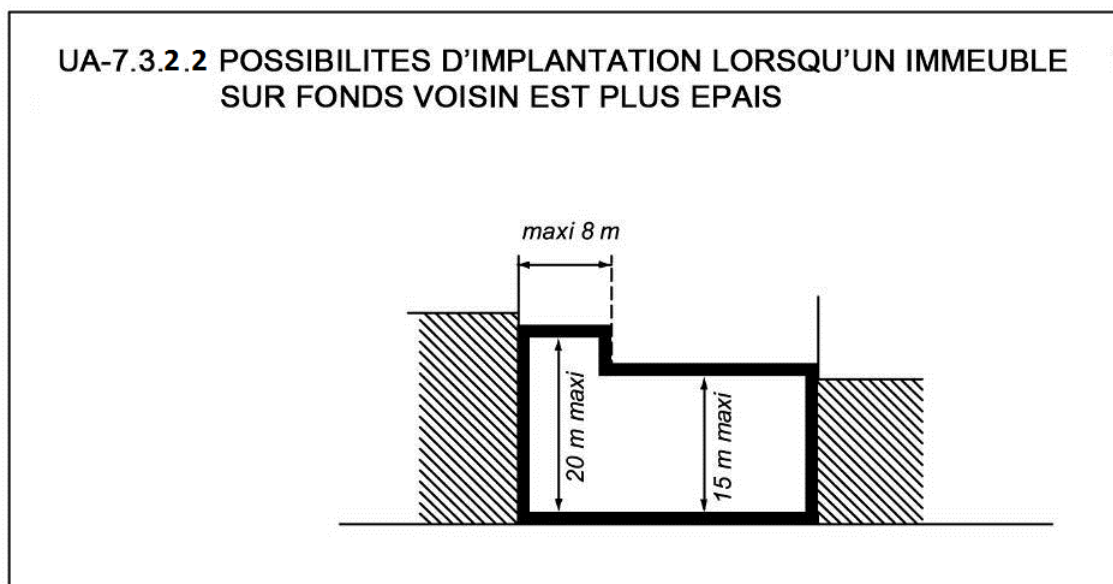


7.3.2.2. Adossement à un immeuble existant sur le fonds voisin, plus épais

Lorsque sur le fonds voisin existe, en limite séparative, un immeuble dont la profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la marge verte imposée aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA-6 est plus grande que celle de la construction projetée, la construction projetée s'implantera :

- Sur la limite concernée
- Sur une profondeur correspondant au plus à celle de l'immeuble voisin, sans pouvoir excéder 20 mètres d'épaisseur à partir de l'alignement (de la marge de recul ou de la marge verte imposée aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA-6), avec une longueur de façade en retour au plus égale à 8 mètres ; ceci tout en respectant les dispositions des paragraphes 7.1. et 7.2. du présent article, relatives aux prospects (croquis 7.3.2.2.).

De surcroît, lorsque le terrain présente une superficie inférieure à 2 000 m², l'adossement de la construction sur 20 mètres de profondeur pourra atteindre la hauteur de l'immeuble voisin, dans la limite de la hauteur plafond autorisée des constructions dans la zone, nonobstant les dispositions du paragraphe 10.3.1. de l'article UA-10.



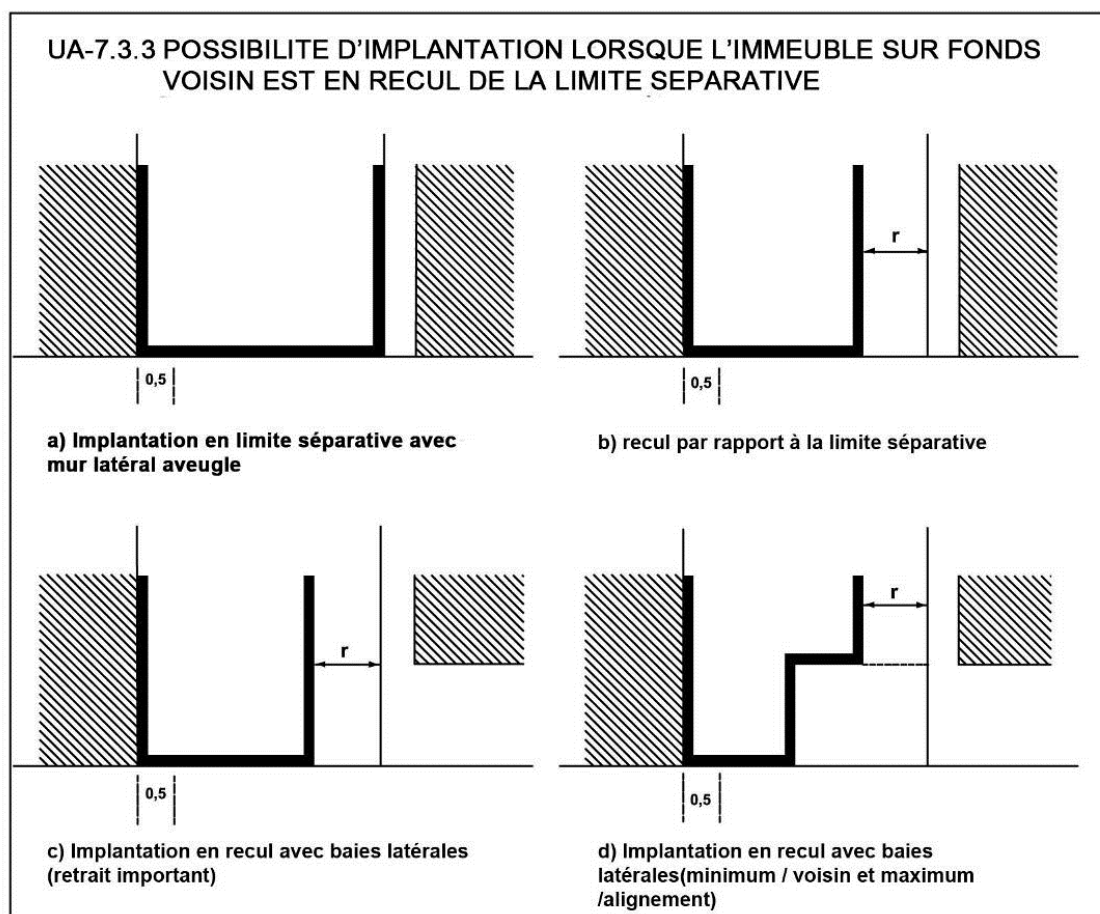
7.3.3. Immeuble existant sur fonds voisin implanté en recul de la limite séparative ou fonds voisin non construit ou avec une construction non pérenne

Lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction pourra être implantée :

- Soit sur la limite séparative commune aboutissant à la voie en respectant les dispositions du paragraphe 11.2.3. de l'article UA-11 concernant l'aspect des constructions (croquis 7.3.3.a).

- Soit en observant un recul par rapport à cette limite (« r » sur le croquis). Dans ce cas, ce recul par rapport à la limite séparative respectera les dispositions suivantes :

La distance du nu de la façade de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 mètres sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.



7.4. Cas particuliers des constructions implantées ou non dans une bande de 20 mètres (mesurée à partir de l'alignement, de la marge de recul ou de la marge verte imposée à l'article UA-6 aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3.) : Courette sur le fonds voisin

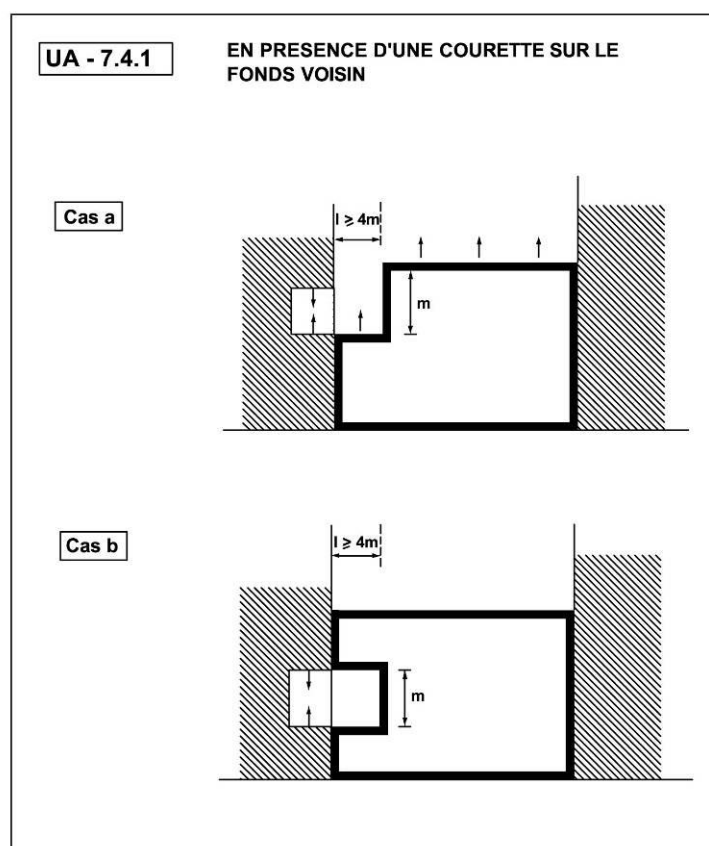
7.4.1. Lorsqu'il existe sur le fonds voisin une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes

- Avoir pour seul éclairage latéral, son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée.

- Donner le jour à des baies principales,

Dans ce cas, et sans tenir compte de la profondeur visée aux articles 7.1.1.1. et 7.1.3.1., la construction projetée devra, à partir du niveau de la courette voisine :

- Soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un recul (« l » sur le croquis a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (« m » sur le croquis a) correspondant à la largeur de la courette, augmentée de la partie située entre la limite de la courette et la façade arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies principales.
- Soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (« l » sur le croquis b), d'une profondeur (« m » sur le croquis b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie principale.



7.4.2. Lorsqu'il existe sur le fonds voisin une ou plusieurs baies ouvrant directement en limite séparative de propriété

Il pourra alors être fait application des mesures ci-dessus autorisées pour les courettes.

7.5. Dispositions spécifiques aux constructions existantes

7.5.1. Percement de baies sur constructions existantes

Quelle que soit la hauteur du bâtiment existant, le percement de baies est autorisé sous réserve que la distance mesurée perpendiculairement entre la limite séparative et la façade (ou partie de la façade) concernée par ce percement soit au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions (ou partie de construction) n'excédant pas 11 mètres de hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, cette distance est ramenée à 3 mètres pour les baies secondaires.

7.5.2. Surélévations et extensions

7.5.2.1. Constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 7,5 mètres mesurés à partir du terrain naturel

Les surélévations et extensions de constructions ou parties de constructions existantes pourront bénéficier de l'ensemble des dispositions du paragraphe 7.5.1. de l'article UA-7 en cas de percement de baie.

7.5.2.2. Constructions d'une hauteur supérieure à 7,5 mètres mesurés à partir du terrain naturel

- Les surélévations et extensions des constructions dont la hauteur est supérieure à 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel respecteront les dispositions des articles 7.1. et 7.2. Toutefois, il n'est pas exigé de profondeur minimum d'implantation sur les limites séparatives telle que mentionnée aux articles 7.1.1.1. et 7.1.3.1., les distances d'éloignement sont celles édictées aux articles 7.1.1.3 et 7.1.3.2.

Cependant les constructions implantées à l'alignement ou en retrait d'une voie ou emprise publique pourront ne pas respecter ces dispositions pour des travaux de redressement de la toiture à faible pente d'une construction existante sous réserve que :

- Ce redressement soit réservé à la destination habitation,
- La pente maximum de ce redressement s'inscrive dans une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), dans le respect de l'article 10.8.
- La hauteur entre le plancher (ou l'entrait) du comble et son faîtage ou acrotère n'excède pas 3,50 mètres et reste comprise dans la hauteur plafond figurant au document graphique n° 5.2, dans le respect de l'article 10.8

Dans ces conditions, la distance mesurée perpendiculairement entre la limite séparative et la façade ou partie de la façade concernée par cette surélévation sera au moins égale à 6 mètres si le comble comporte des baies et 1,90 mètre s'il n'en comporte pas.

- Les constructions implantées à l'alignement ou en retrait d'une voie ou emprise publique dans une bande de 20 mètres (mesurée à partir de chaque alignement*, marge de recul* ou marge verte* imposées aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA.6) pourront ne pas respecter les dispositions des articles 7.1. et 7.2 pour des travaux de

construction de volumes comportant un accès à la toiture terrasse existante d'un immeuble sous réserve de respecter les dispositions de l'article 10.5.1.6°.

7.5.2.3. Travaux et aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

- Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un ascenseur, ou d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être implantés à l'extérieur de la construction soit sur limites séparatives soit en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1,5 mètre.
- Est également librement autorisée dans les cours d'immeubles existants l'implantation de locaux d'ordures ménagères fermés, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence
- Les travaux sur les façades, murs pignons ou les toitures d'une construction existante pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire et susceptibles d'excéder les prospectifs définis aux articles 7.1. à 7.4.. ci-dessus sont autorisés dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'implantation (distance et gabarit) de la construction existante.

7.5.3. Fermeture de balcons

La fermeture de balcons existants sera autorisée nonobstant les distances par rapport aux limites séparatives imposées par l'article 7.1 et 7.2., sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 11.2.1.

7.6. Dépassement des prospectifs pour les ouvrages de faible emprise situés sur les terrasses ou les toitures (lucarnes, souches de cheminées, éléments décoratifs...) ainsi que les garde-corps

Un tel dépassement des prospectifs pourra être autorisé à condition qu'il n'excède pas une hauteur de 1,80 mètre mesurée verticalement à partir des plans obliques composant les prospectifs définis aux paragraphes 7.1. à 7.5. de l'article UA.7.

7.7. Cours communes

Lorsque la délivrance d'une autorisation d'urbanisme nécessite la création d'une servitude de cour commune, il sera fait application des dispositions de l'article UA.8.

Article UA.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Nota :

- Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA.8. sont remplacées par celles du document graphique relatif aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement, à l'exception de certains articles indiqués sur les documents graphiques des plans de masse qui continuent à s'appliquer.
- Pour l'article UA.8 (dont UPM1, UPM2 et UPM3), l'application des prospects s'entend à partir du nu de la façade (saillies* exclues) et perpendiculairement.

8.1. Cas Général

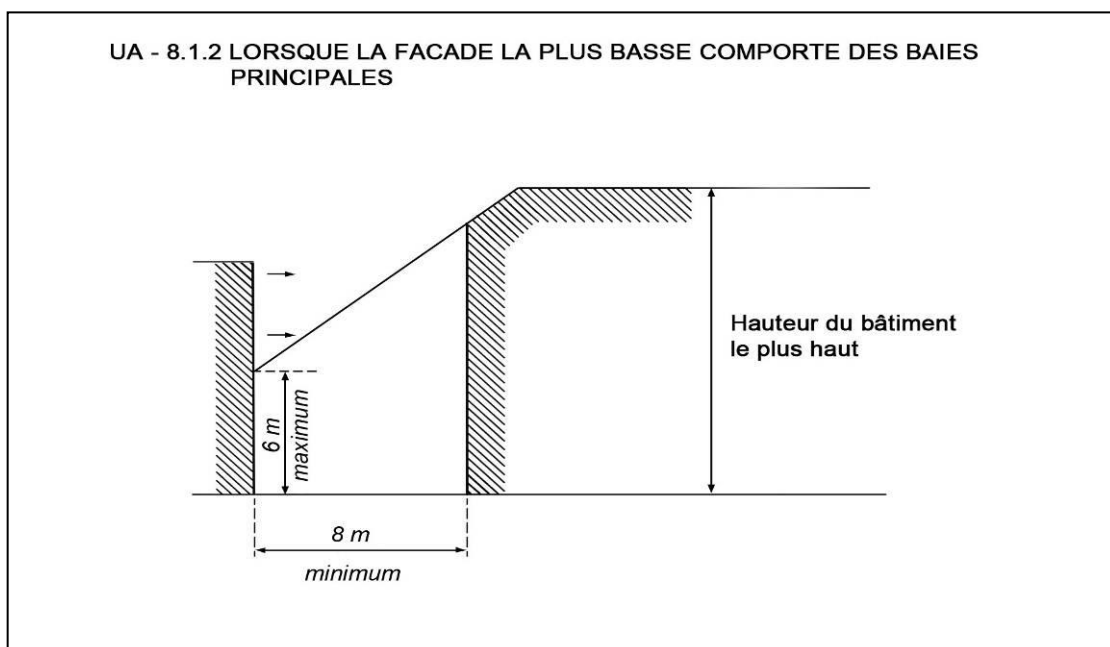
8.1.1. Lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent ni l'une ni l'autre de baies principales*

La distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade d'une construction au point le plus proche du nu de la façade d'une autre construction doit être au moins égale à 6 mètres.

8.1.2. Lorsque la façade la plus basse comporte des baies principales

La distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade de la construction la plus haute au point le plus proche du nu de la façade de la construction la plus basse, doit être :

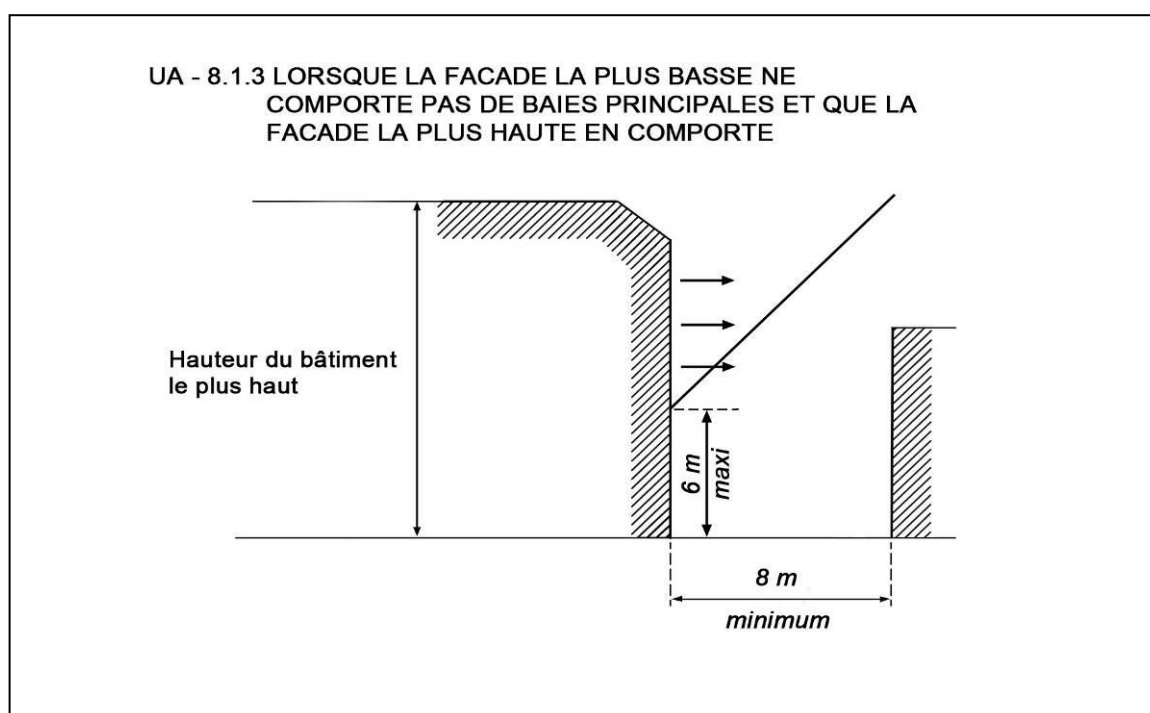
- Au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de cette façade la plus basse diminué de 6 mètres.
- Au moins égale à 8 mètres.



8.1.3. Lorsque la façade la plus basse ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte

La distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade de la construction la plus basse au point le plus proche du nu de la façade de la construction la plus haute doit être :

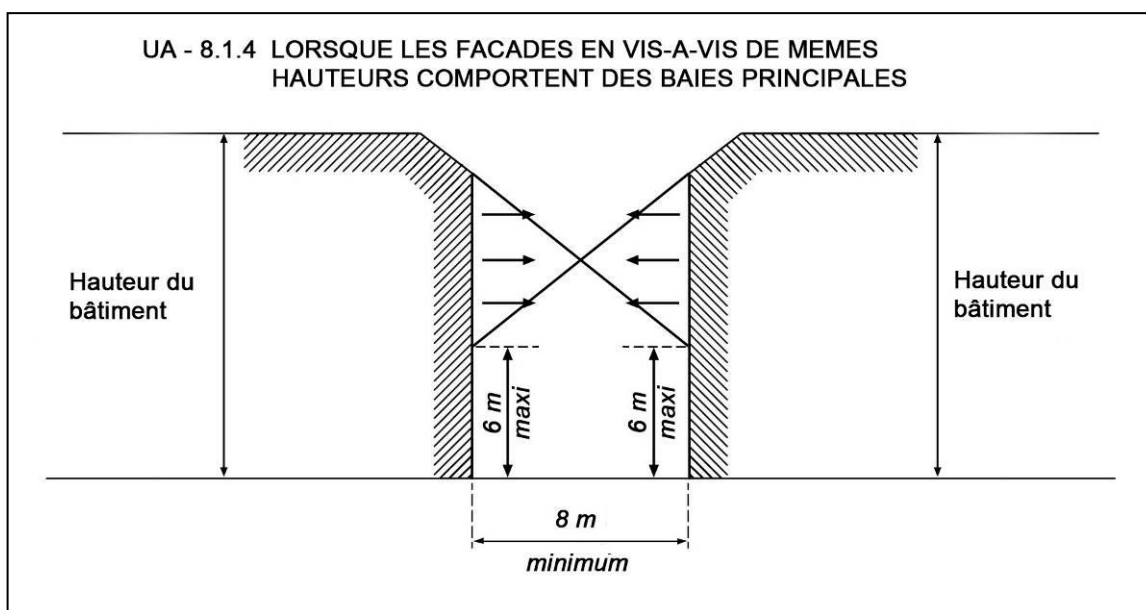
- Au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de cette façade la plus haute diminuée de 6 mètres,
- Au moins égale à 8 mètres.



8.1.4. Lorsque les façades en vis-à-vis de mêmes hauteurs comportent chacune des baies principales

La distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade d'une construction au point le plus proche du nu de la façade d'une autre construction doit être :

- Au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de la façade qui lui fait face diminuée de 6 mètres.
- Au moins égale à 8 mètres.



8.2. Cas des unités foncières* inférieures ou égales à 2 000 m² comportant des constructions à destination d'habitation* en vis-à-vis.

Lorsque les constructions ou partie de construction en vis-à-vis sont à destination d'habitation, les dispositions de l'alinéa 8.1.2. (cas où la façade la plus basse comporte des baies principales) sont remplacées par les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade de la construction la plus haute au point le plus proche du nu de la façade de la construction la plus basse doit être :

- Au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de cette façade la plus basse diminuée de 8 mètres.
- Au moins égale à 8 mètres.

La règle ci-dessus s'applique lorsqu'un CINASPIC* occupe une partie d'un immeuble d'habitation.

8.3. Dispositions spécifiques aux CINASPIC

Il n'est exigé aucune règle de distance pour des constructions entièrement destinées à un ou plusieurs CINASPIC implantées sur une même unité foncière.

8.4. Dispositions spécifiques, réservées aux constructions existantes

Les surélévations et extensions des constructions existantes respecteront les dispositions des articles 8.1. et 8.2.

Toutefois, il sera fait application de dispositions spécifiques dans les cas énoncés aux articles suivants :

8.4.1. Redressements de toitures des constructions existantes implantées à l'alignement* ou en retrait d'une voie ou d'une emprise publique*

- Pour des travaux de redressement de la toiture à faible pente d'une construction, la distance mesurée perpendiculairement entre la façade (ou partie de façade) de la construction concernée par cette surélévation et le pied de la construction lui faisant face sera au moins égale à 6 mètres si cette dernière comporte des baies principales, 3 mètres si cette dernière ne comporte que des baies secondaires et 1,50 mètres si elle n'en comporte pas ou s'il s'agit d'annexes (local d'ordures ménagères, local vélos...) et sous réserve que :
 - Ce redressement soit destiné à l'habitation.
 - La pente maximum de ce redressement s'inscrive dans un oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontal) dans le respect de l'article 10.8.
 - La hauteur entre le plancher (ou l'entrait) du comble et son faitage ou acrotère n'excède pas 3,50 mètres dans le respect de l'article 10.8.

8.4.2. Surélévations et extensions des constructions existantes en fond de parcelle

Les surélévations et extensions d'une construction existante située en fond de parcelle et en vis-à-vis d'une autre construction existante sur la même unité foncière sont autorisées sous réserve que :

- Le bâtiment, une fois surélevé et/ou étendu, ne dépasse pas une hauteur de 7,50 mètres mesurée à partir du terrain naturel.
- Cette surélévation et/ou extension soit destinée à l'habitation.
- La distance la plus proche de cette surélévation et/ou extension au nu de la façade ou partie de façade située en vis-à-vis soit au moins égale à 6 mètres.

8.4.3. Percement de baies d'une construction existante implantée en vis-à-vis d'une autre construction située sur la même unité foncière

L'ouverture de baies est autorisée sous réserve que :

- La façade ou partie de façade comportant ces baies à créer soit située à 6 mètres minimum du point le plus proche du nu de la façade de l'autre construction située en vis-à-vis.
- La construction ou partie de construction objet du percement de baie soit destinée à l'habitation.

8.4.4. Aménagements techniques nécessaires aux constructions existantes à destination principale d'habitation déjà situées en vis-à-vis sur une même unité foncière

Dans le cas de constructions existantes, lorsque la réalisation d'un ascenseur, d'un local pour le stationnement des vélos ou d'un local d'ordures ménagères, serait techniquement impossible dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions définies aux paragraphes 8.1. et 8.2. ci-dessus.

8.4.5. Travaux d'isolation nécessaires aux constructions existantes

Les travaux sur les façades, murs pignons ou les toitures d'une construction existante pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire et susceptibles d'excéder les prospects définis aux paragraphes 8.1. et 8.2. ci-dessus sont autorisés dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'implantation (distance et gabarit) de la construction existante.

8.4.6. Fermeture de balcons

La fermeture de balcons existants est autorisée sous réserve que les nouvelles baies résultant de ces fermetures soient situées à 6 mètres minimum du point le plus proche du nu de la façade d'une autre construction située en vis-à-vis, et dans le respect des prescriptions de l'article 11.2.1.

8.4.7. Volumes comportant un accès aux toitures-terrasses des constructions existantes

Les constructions implantées à l'alignement ou en retrait d'une voie ou emprise publique dans une bande de 20 mètres (mesurée à partir de chaque alignement*, marge de recul* ou marge verte* imposées aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA.6) pourront ne pas respecter les dispositions des articles 8.1. et 8.2 pour des travaux de construction de volumes comportant un accès à la toiture terrasse existante d'un immeuble sous réserve de respecter les dispositions de l'article 10.5.1.6°.

8.5. Dépassements

Les ouvrages de faible emprise situés sur les terrasses ou les toitures (lucarnes, souches de cheminées, éléments décoratifs, les ouvrages techniques de type capteurs d'énergie tels par exemple des panneaux solaires...) ainsi que les garde-corps pourront être autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,80 mètre, mesurée verticalement à partir des plans obliques composant les prospectus définis aux paragraphes 8.1., 8.2. et 8.4.1.ci-avant.

Article UA.9. Emprise au sol*

Nota :

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA 9 sont remplacées par celles du document graphique relatif aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement.

9.1. Constructions nouvelles

9.1.1. Dispositions spécifiques aux immeubles d'habitation* comportant en étages bas (1^{er} étage et/ou rez-de-chaussée) des locaux à destination de bureaux* ou d'industrie*

En cas de réalisation d'un immeuble d'habitation comportant en étages bas des locaux à destination de bureaux ou d'industrie, l'emprise en superstructure de ces derniers ne devra pas excéder sur l'arrière de l'unité foncière* celle de l'immeuble d'habitation.

9.1.2. Dispositions spécifiques aux immeubles d'habitation comportant en étages bas (1^{er} étage et/ou rez-de-chaussée) des locaux à destination de commerce ou d'artisanat*

En cas de construction d'un immeuble d'habitation comportant en étages bas des locaux à destination de commerce ou d'artisanat, l'emprise en superstructure de ces derniers pourra excéder celle de l'immeuble d'habitation jusqu'à 3 mètres sur l'arrière de l'unité foncière.

Néanmoins ces locaux pourront s'étendre sur la totalité de l'unité foncière* :

- Sur les unités foncières situées en bordure des voies faisant l'objet de dispositions spécifiques en faveur du commerce ou de l'artisanat repérées au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».
- Sur les unités foncières dont la profondeur est inférieure à 15 mètres.

Le traitement des toitures terrasses ainsi dégagées devra être conforme aux dispositions du 11.2.8.2. de l'article UA 11.

9.2. Travaux sur constructions existantes

9.2.1. Sont autorisés les aménagements et réhabilitations des locaux existants à destination de bureau, industrie, commerce et/ou artisanat situés en étages bas et ne respectant pas les emprises énoncées à l'article 9.1., dès lors que les travaux n'entraînent aucune extension au sol.

9.2.2. Toutefois :

- Le long des voies faisant l'objet de dispositions spécifiques en faveur du commerce ou de l'artisanat repérées au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes », les extensions au sol à destination de commerce ou d'artisanat sont autorisées.
- Les aménagements et réhabilitations des locaux visés à l'article 9.2.1. sont possibles sans limitation, dès lors qu'ils sont destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.10. Hauteur des constructions

Nota :

Dans les secteurs de plan masse UPM1, UPM2 et UPM3 les prescriptions de l'article UA 10 sont remplacées par celles du document graphique relatif aux secteurs concernés tels que joints au présent règlement, à l'exception de certains articles indiqués sur les documents graphiques des plans de masse, qui continuent à s'appliquer

Par ailleurs, la définition de la hauteur plafond du 10.2. s'applique également.

Principe général

Les constructions doivent respecter les gabarits enveloppes* et les hauteurs plafonds* fixés aux 10.1. et 10.2. ci-après.

10.1. Gabarit enveloppe en bordure des voies et emprises publiques*, des marges de recul* ou des marges vertes*

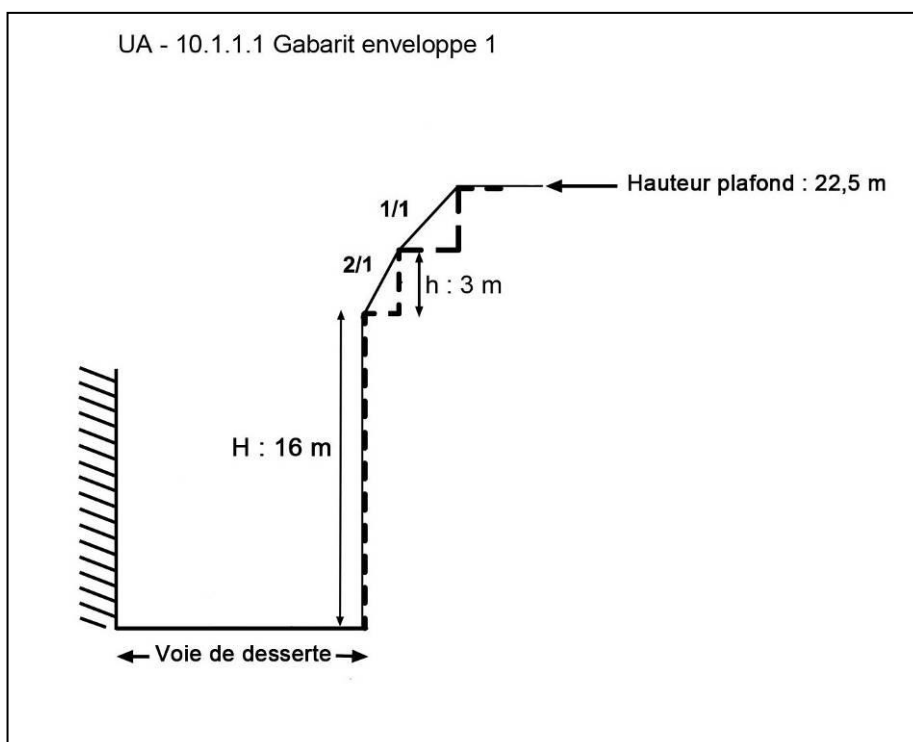
Les constructions devront s'inscrire dans les gabarits enveloppe indiqués au document graphique n° 5.2 « hauteurs et gabarits ».

Ils sont de 5 types et sont définis selon les règles suivantes (voir croquis pour chaque cas de figure ci-après).

10.1.1. Dispositions générales

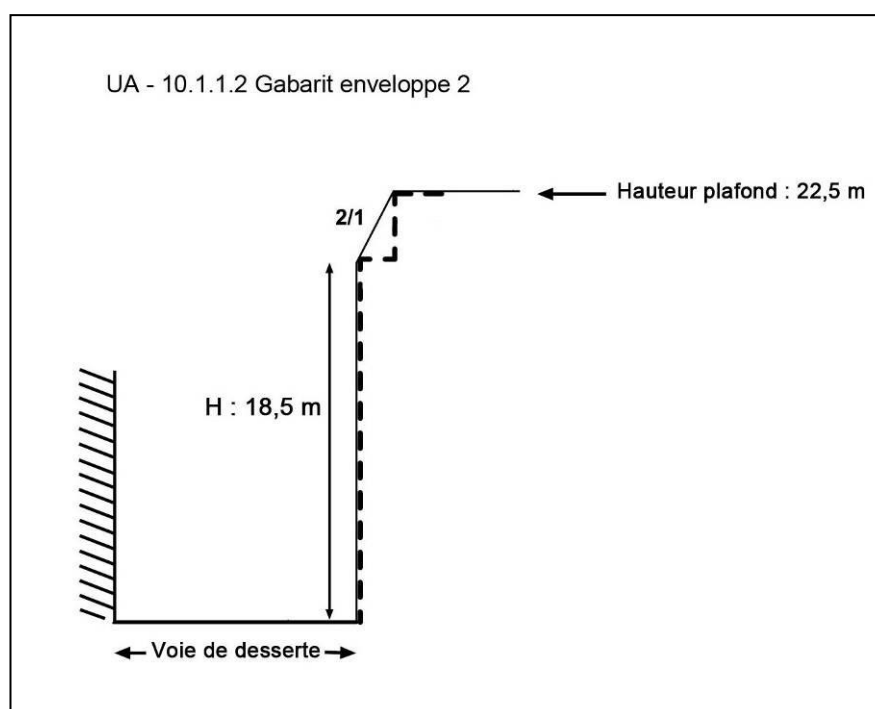
10.1.1.1. Le gabarit enveloppe 1 se compose successivement

- D'une verticale de hauteur (H) d'au maximum 16 mètres, dressée à l'aplomb de l'alignement (ou de la marge de recul imposée en application de l'article UA-6 ou de la marge verte).
- D'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet.
- D'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la précédente oblique.
- La hauteur plafond sera de 22,50 mètres.



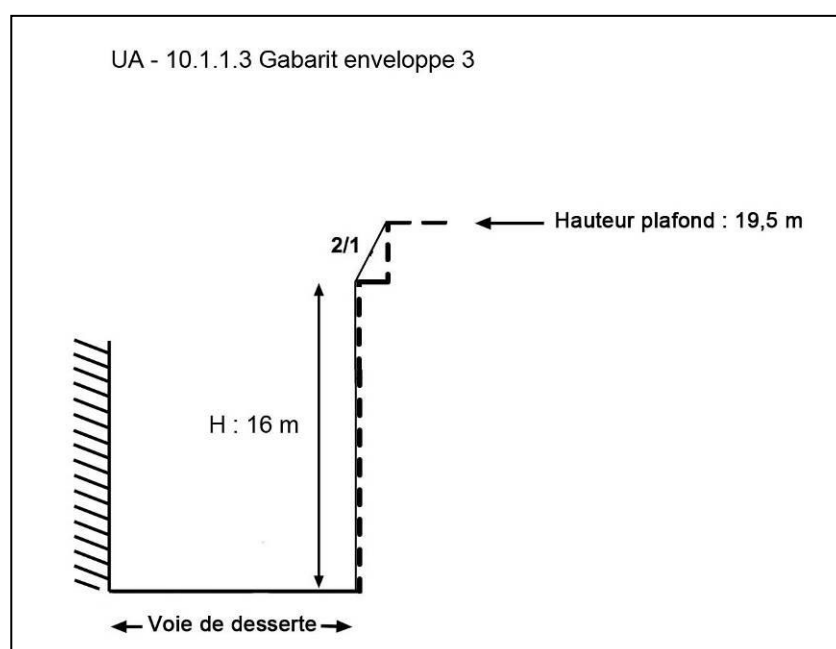
10.1.1.2. Le gabarit enveloppe 2 se compose successivement

- D'une verticale de hauteur (H) d'au maximum 18,50 mètres, dressée à l'aplomb de l'alignement (ou de la marge de recul ou de la marge verte).
- D'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la verticale de hauteur H.
- La hauteur plafond sera de 22,50 mètres.



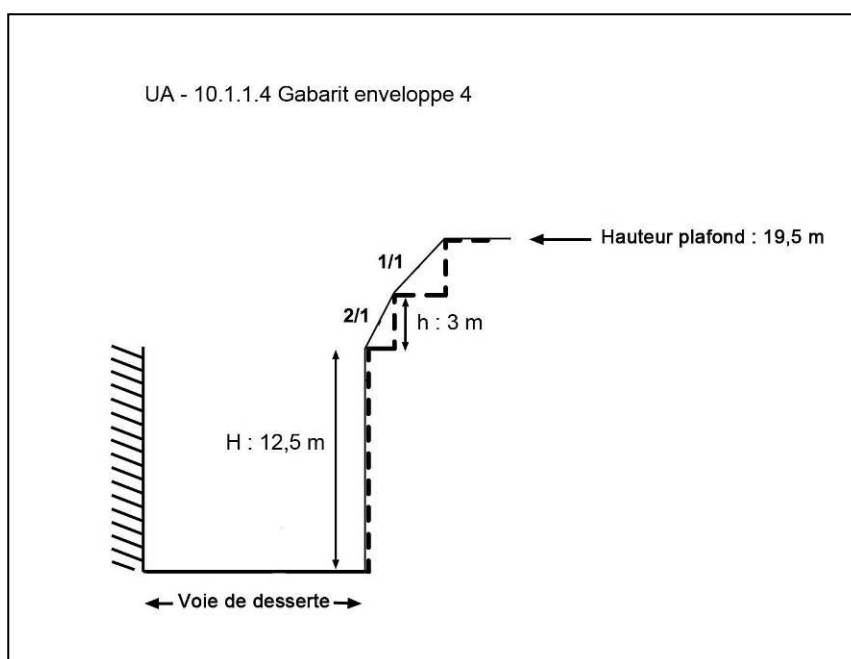
10.1.1.3. Le gabarit enveloppe 3 se compose successivement

- D'une verticale de hauteur (H) d'au maximum 16 mètres, dressée à l'aplomb de l'alignement (ou de la marge de recul ou de la marge verte).
- D'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la verticale de hauteur H.
- La hauteur plafond sera de 19,50 mètres.



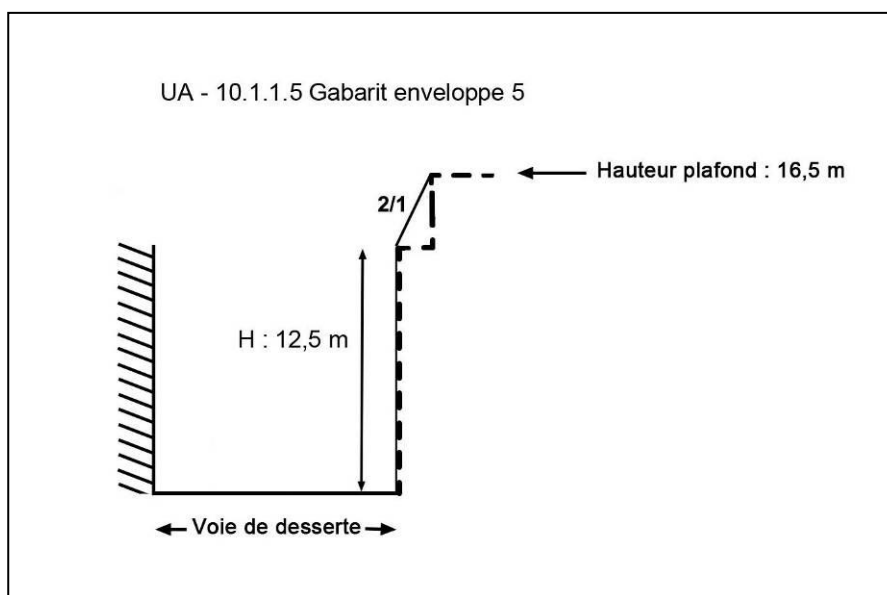
10.1.1.4. Le gabarit enveloppe 4 se compose successivement

- D'une verticale de hauteur (H) d'au maximum 12,50 mètres, dressée à l'aplomb de l'alignement (ou de la marge de recul ou de la marge verte).
- D'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet.
- D'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la précédente oblique.
- La hauteur plafond sera de 19,50 mètres



10.1.1.5. Le gabarit enveloppe 5 se compose successivement

- D'une verticale de hauteur (H) d'au maximum 12,50 mètres, dressée à l'aplomb de l'alignement (ou de la marge de recul ou de la marge verte).
- D'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la verticale de hauteur H.
- La hauteur plafond sera de 16,50 mètres.



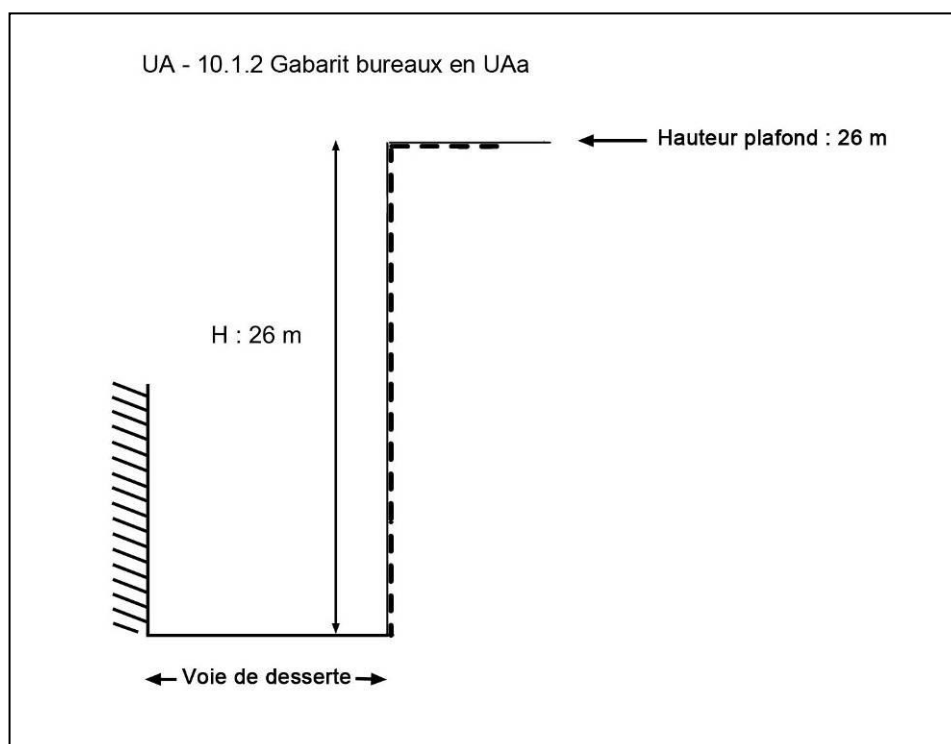
10.1.2. Dispositions spécifiques

10.1.2.1. Gabarit enveloppe en secteur UAa, pour les constructions destinées au bureau*

Le gabarit enveloppe des constructions destinées au bureau (pouvant comporter en sous-sol, rez-de-chaussée et/ou 1er étage, une autre destination) se compose d'une verticale de hauteur (H) d'au maximum 26 mètres, dressée à l'aplomb de l'alignement, (ou de la marge de recul, ou de la marge verte) suivie d'une horizontale limitée également à 26 mètres.

10.1.2.2. Gabarits enveloppes des constructions implantées en retrait dont les unités foncières* ne disposent ni de marge verte ni de marge de recul

Les gabarits enveloppes des constructions implantées partiellement ou totalement dans un retrait de 4 mètres au maximum à compter de l'alignement s'appliquent en pied de façade et sur tout le linéaire de la construction.



10.1.3. Dépassements des gabarits enveloppes

Un dépassement de gabarit enveloppe sera autorisé pour les ouvrages de faible emprise situés sur les terrasses ou les toitures (lucarnes, souches de cheminée, éléments décoratifs, les ouvrages techniques de type capteurs d'énergie tels par exemple des panneaux solaires...) ainsi que pour les garde-corps, à condition qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,80 mètre mesurée verticalement à partir des plans obliques composant les gabarits enveloppes définis au paragraphe 10.1.1. du présent article.

Un dépassement de gabarit enveloppe sera autorisé pour le prolongement des saillies* ponctuelles de façade (bow-windows...); ou lorsqu'il s'agira de traiter la partie d'un bâtiment situé à l'angle de deux voies.

Un dépassement du gabarit enveloppe, limité à 3 mètres mesurés verticalement à partir des plans obliques composant les gabarits enveloppes définis aux paragraphes 10.1.1. et 10.1.2. sera autorisé lorsqu'il s'agira de masquer par adossement, totalement ou partiellement, un ou des murs pignons existant côté voie ou emprise publique.

Un dépassement du gabarit enveloppe sera autorisé lorsqu'il s'agira de signaler le caractère emblématique d'un CINASPIC*.

Un dépassement des gabarits enveloppes définis aux paragraphes 10.1.1. sera autorisé pour le redressement de la toiture à faible pente d'une construction existante lorsque la hauteur verticale de cette construction dépasse la hauteur H de 12,50 mètres, ou de 16 mètres ou de 18,50 mètres, et sous réserve que :

- Ce redressement soit réservé à la destination habitation.
- La pente maximum de ce redressement s'inscrive dans une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), dans le respect de l'article 10.8.
- La hauteur entre le plancher (ou l'entrait) du comble et son faîtage ou acrotère n'excède pas 3,50 mètres et reste comprise dans la hauteur plafond figurant au document graphique n° 5.2, dans le respect de l'article 10.8.

10.2. Hauteurs plafonds et nombre de niveaux autorisés des constructions

Les hauteurs plafonds des constructions sont mesurées à partir du terrain naturel* jusqu'à l'acrotère* ou au faîtage*. Elles sont applicables sur une épaisseur définie aux paragraphes 10.3. et 10.4.

Elles sont indiquées au document graphique n° 5.2 « hauteurs et des gabarits ».

10.2.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA

Le nombre maximum de niveaux inclus dans les hauteurs plafonds autorisées se détermine selon le tableau ci-après :

Hauteurs plafonds autorisées	Nombre de niveaux maximum rez-de-chaussée compris
5,00 mètres	R*
16,50 mètres	5 (R+4)
19,50 mètres	6 (R+5)
22,50 mètres	7 (R+6)

Toutefois, le nombre de niveaux maximum, indiqué dans le tableau ci-dessus, pourra être dépassé :

- D'un niveau ponctuel correspondant aux dépassements de la hauteur plafond prévus aux articles 10.5.1.6° et 10.5.3.2 ci-après,
- D'un seul niveau correspondant à la hauteur plafond prévu à l'article 10.5.3.1 ci-après.

La hauteur du rez-de-chaussée sur rue des constructions nouvelles (mesurée entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher supérieur) ne pourra être inférieure à 3,50 mètres. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions nouvelles comportant moins de quatre logements.

10.2.2. Disposition spécifique au secteur UAa

Les constructions destinées au bureau et repérées au document graphique n° 5.2 « hauteurs et gabarits » pourront atteindre la hauteur plafond de 26 mètres et 7 niveaux de constructions. Ils pourront comporter en sous-sol, rez-de-chaussée et/ou au 1^{er} étage, une autre destination.

10.3. Hauteurs dégressives pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m²

10.3.1. Dans la bande de 20 mètres définie au paragraphe 7.1. de l'article UA.7

10.3.1.1. Cas général

La hauteur plafond s'applique sur 15 mètres d'épaisseur de construction (balcons exclus).

Au-delà de l'épaisseur de 15 mètres, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur maximum* de :

- 7,50 mètres (le nombre de niveaux de plancher étant limité à 2, soit R+1).
- 10 mètres pour les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

10.3.1.2. Dans le secteur UAa

La hauteur plafond s'applique sur 18 mètres d'épaisseur de construction (balcons exclus) dès lors que la construction est destinée au bureau (elle pourra comporter en sous-sol, rez-de-chaussée, et/ou 1^{er} étage, une autre destination)

Au-delà de l'épaisseur 18 mètres, les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat et industrie ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de 7.50 mètres, le nombre de niveaux de plancher restant toutefois limité à deux (R+1).

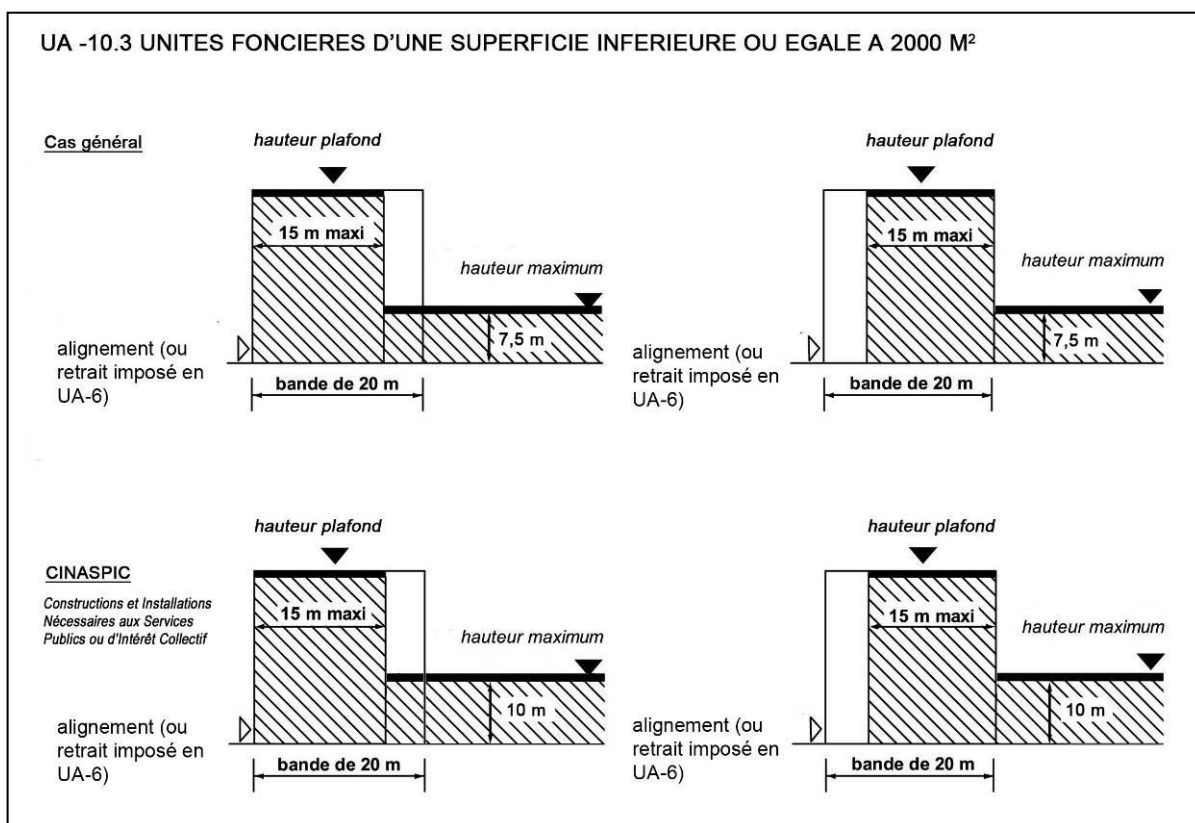
10.3.2. Au-delà de la bande de 20 mètres définie au paragraphe 7.1. de l'article UA.7

10.3.2.1. Cas général

La hauteur maximum des constructions est limitée à 7,50 mètres (le nombre de niveaux de plancher étant limité à 2, soit R+1).

10.3.2.2. Dispositions particulières

Cette hauteur maximum est portée à 10 mètres pour les CINASPIC, quel que soit le nombre de niveaux.



10.4. Hauteurs dégressives pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m²

Les dispositions du présent paragraphe 10.4. ne s'appliquent pas aux CINASPIC lesquelles bénéficient de la hauteur plafond sur l'ensemble de l'unité foncière.

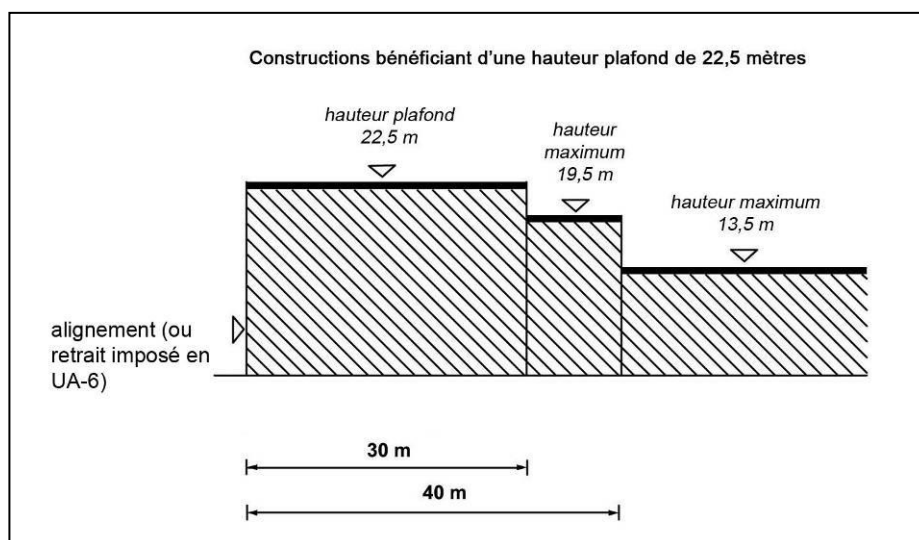
10.4.1. Cas général

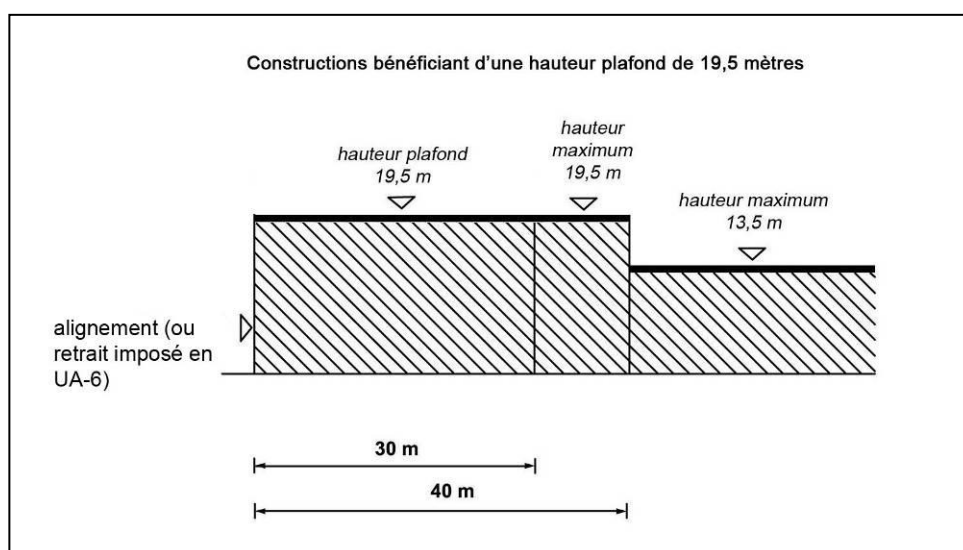
10.4.1.1. Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul ou de la marge verte

La hauteur plafond, précisée au document graphique n° 5.2 « hauteurs et gabarits », s'applique, ainsi que le nombre de niveaux correspondant précisé au paragraphe 10.2.1.

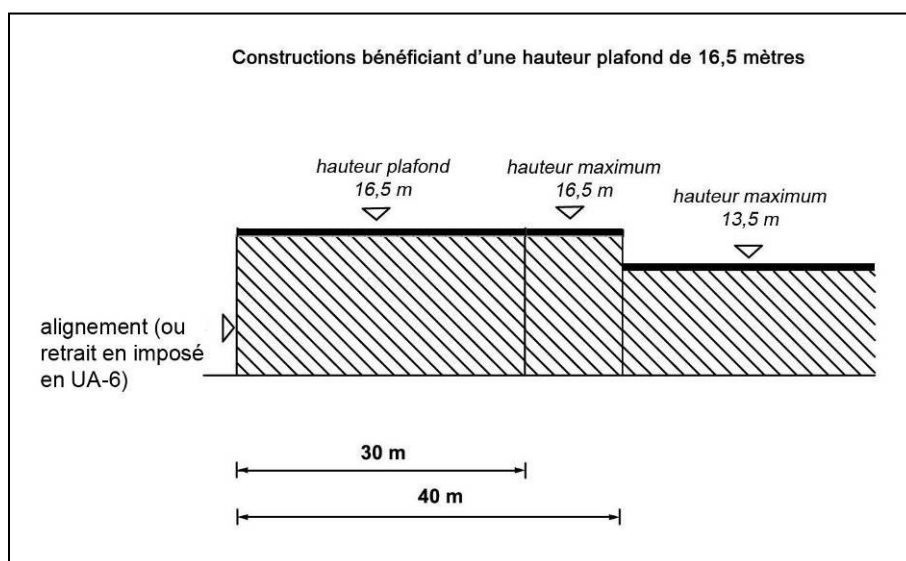
10.4.1.2. Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul ou de la marge verte

Pour les unités foncières comprises dans une zone où la hauteur plafond est de 22,50 mètres ou de 19,50 mètres, la hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 19,50 mètres (correspondant au plus à 6 niveaux de plancher) entre 30 et 40 mètres et 13,50 mètres (correspondant au plus à 4 niveaux de plancher) au-delà de 40 mètres.





Pour les unités foncières comprises dans une zone où la hauteur plafond est de 16,50 mètres, la hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 16,50 mètres (correspondant au plus à 5 niveaux de plancher) entre 30 et 40 mètres et 13,50 mètres (correspondant au plus à 4 niveaux de plancher) au-delà de 40 mètres.



Toutefois, le nombre de niveaux maximum, visé dans le présent article, pourra être dépassé d'un niveau ponctuel correspondant aux dépassements de la hauteur maximum prévus à l'article 10.6.2.1.6°.

10.4.1.3. En limite de propriété

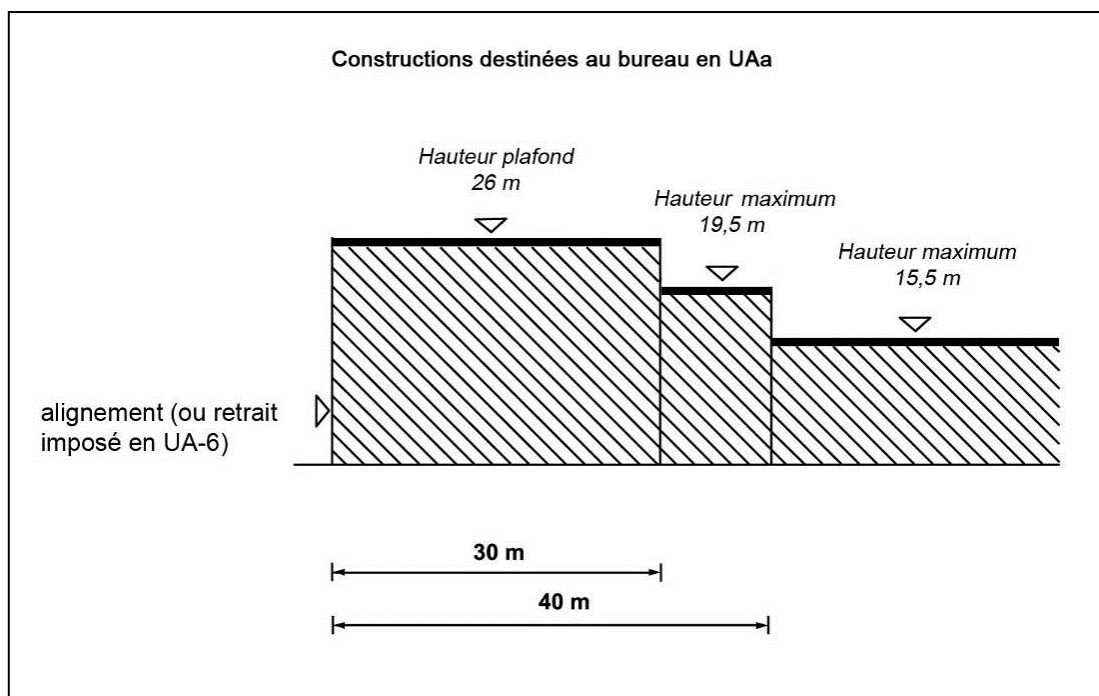
Au-delà de la bande de 20 mètres définie au paragraphe 7.1. de l'article UA.7, la hauteur des constructions en limite de propriété est limitée à 7,50 mètres (le nombre de niveaux étant limité à 2, soit R+1) et à 10 mètres pour les CINASPIC, quel que soit le nombre de niveaux.

10.4.2. Cas particuliers

10.4.2.1. Constructions destinées au bureau en secteur UAa

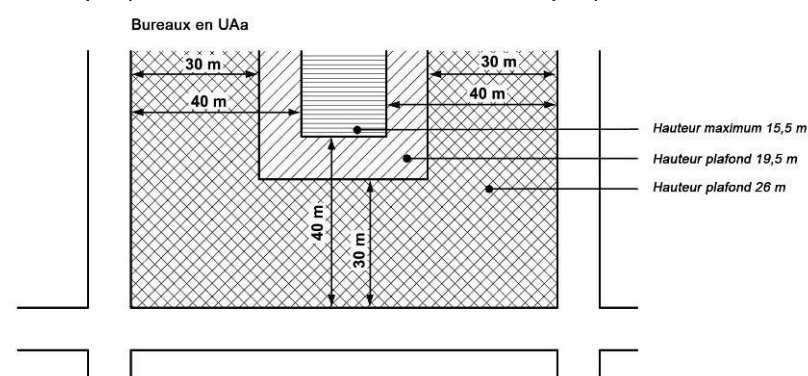
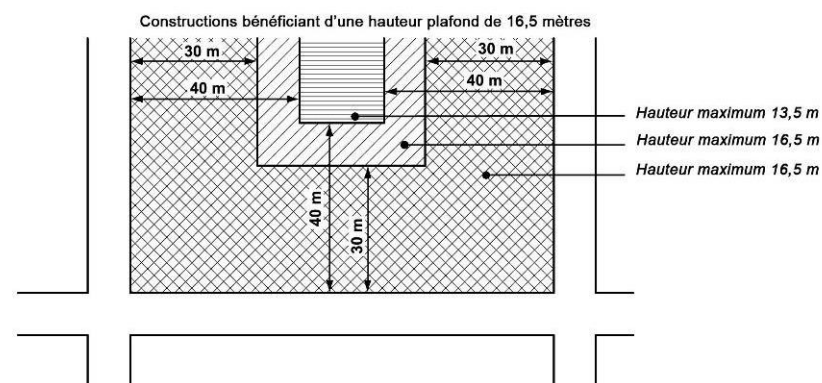
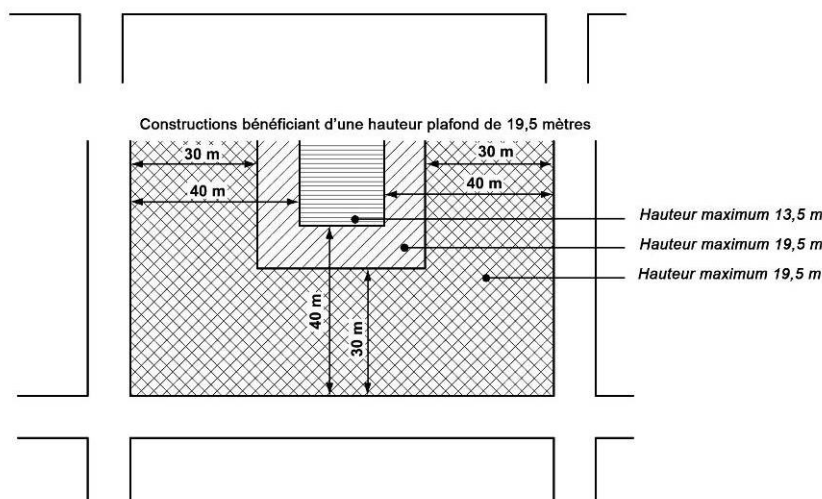
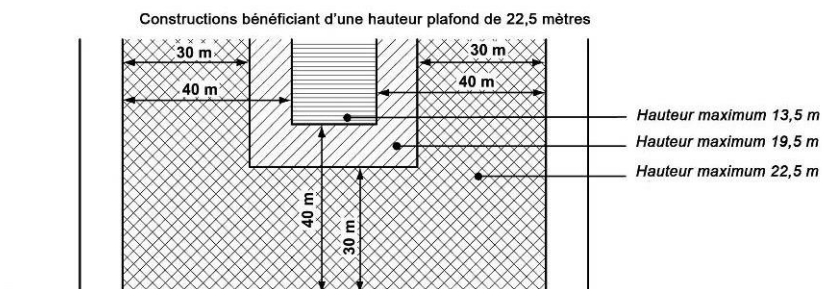
Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement (ou de la marge de recul, ou de la marge verte), la hauteur plafond de 26 mètres (correspondant au plus à 7 niveaux de plancher, soit R+6) s'applique.

Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement (ou de la marge de recul, ou de la marge verte), la hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 19.50 mètres (correspondant au plus à 6 niveaux de plancher, soit R+5) entre 30 et 40 mètres et 15,50 mètres (correspondant au plus à 4 niveaux de plancher, soit R+3) au-delà de 40 mètres.



10.4.2.2. Dans le cas d'unité foncière traversante ou d'îlot bordé de plusieurs voies, les bandes fixées ci-dessus (10.4.1. et 10.4.2.1.) seront comptées à partir de chaque alignement, marge de recul ou marge verte mentionnées aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA-6 (cf. croquis).

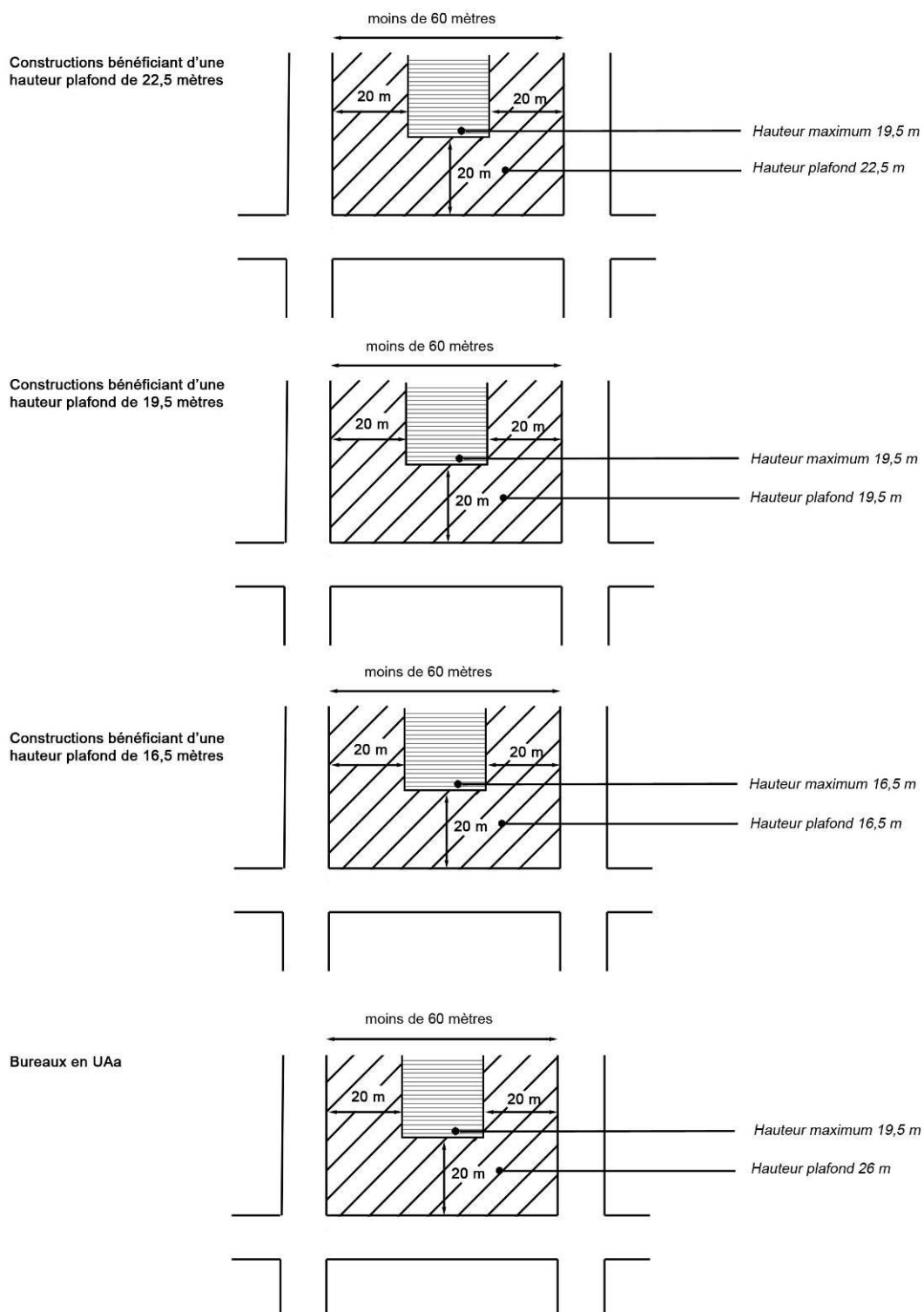
UA - 10.4.2.2 Application des hauteurs dégressives dans le cas d'une unité foncière > 2000 m² bordée de plusieurs voies (vues en plans)



10.4.2.3. Dans le cas d'unité foncière traversante d'une profondeur de moins de 60 mètres entre alignements, marge de recul ou marge verte

- Dans une zone où les constructions bénéficient d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 22,50 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur maximum de 19,50 mètres (correspondant au plus à 6 niveaux de plancher) au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de chaque alignement, marge de recul ou marge verte mentionnées au paragraphe 6.2.6. de l'article UA6,
- Lorsque la hauteur plafond autorisée est inférieure ou égale à 16,50 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur maximum de 16,50 mètres (correspondant au plus à 5 niveaux de plancher) au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de chaque alignement, marge de recul ou marge verte mentionnée au paragraphe 6.2.6. de l'article UA6,
- En secteur UAa, pour les constructions destinées au bureau (dont les sous-sols, rez-de-chaussée et/ou 1^{er} étage peuvent comporter une autre destination), lorsque la hauteur plafond autorisée est inférieure ou égale à 26 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 19.50 mètres (correspondant au plus à 5 niveaux de plancher, soit R+4) au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de chaque alignement, marge de recul ou marge verte mentionnées au paragraphe 6.2.6. de l'article UA6,

UA - 10.4.2.3 Application des hauteurs dégressives dans le cas d'une unité foncière > 2000 m², traversante de moins de 60 mètres entre rues



10.5. Dépassements de la hauteur plafond

10.5.1. Dépassements généraux

Peuvent dépasser la hauteur plafond ou la hauteur maximale des secteurs UPM :

1° Les garde-corps dans les limites de 1,50 mètre.

2° Les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, souches de cheminées, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère, et de manière à être le moins visible possible depuis le domaine public.

3° Les motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc... et les verrières éclairant les surfaces de planchers inférieures, ceci de façon ponctuelle.

4° La réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant dans la limite de 2.50 mètres.

5° Les machineries d'ascenseurs : elles seront obligatoirement situées à l'intérieur des bâtiments, la partie technique située en superstructure devant être limitée à 1,80 mètre de hauteur et être située en retrait de la façade du dernier niveau.

6° Les volumes comportant un accès aux toitures-terrasses:

a) Dans les immeubles à destination principale d'habitation comportant au minimum 3 logements sous les conditions suivantes :

- Que l'emprise de ces volumes soit inférieure ou égale à 15% de la surface totale de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient adossés, dans la mesure du possible, aux ouvrages techniques ou aux cheminées éventuelles dans une composition d'ensemble.
- Que leur hauteur soit limitée (acrotère compris) à 3 mètres à partir de la dalle de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient situés à au moins 1,50 mètre de l'ensemble des façades du dernier niveau de l'immeuble sur lequel ils sont édifiés.
- Qu'ils respectent, par rapport aux limites séparatives, une distance de 3 mètres minimum sans possibilité d'ouvrir des baies et de 6 mètres minimum en cas d'ouverture de baie. Néanmoins, ils pourront s'implanter sur la limite séparative s'ils s'adossent à un pignon mitoyen d'une hauteur au moins équivalente.
- Qu'ils desservent une terrasse accessible paysagée* et végétalisée dans les conditions fixées à l'article UA 11.2.8.2. (toitures-terrasses).
- Que les toitures-terrasses de ces volumes soient végétalisées.

b) Dans les immeubles à destination principale d'habitation comportant moins de 3 logements et les immeubles à destination autre que l'habitation sous les conditions suivantes :

- Que l'emprise de ces volumes soit strictement nécessaire à l'accès des toitures-terrasses.
- Qu'ils soient adossés, dans la mesure du possible, aux ouvrages techniques ou aux cheminées éventuelles dans une composition d'ensemble.

- Que leur hauteur soit limitée (acrotère compris) à 3 mètres à partir de la dalle de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient situés à au moins 1,50 mètre de l'ensemble des façades du dernier niveau de l'immeuble sur lequel ils sont édifiés.
- Qu'ils respectent, par rapport aux limites séparatives, une distance de 3 mètres minimum sans possibilité d'ouvrir des baies et de 6 mètres minimum en cas d'ouverture de baie. Néanmoins, ils pourront s'implanter sur la limite séparative s'ils s'adossent à un pignon mitoyen d'une hauteur au moins équivalente.
- Qu'ils desservent une terrasse accessible paysagée* et végétalisée dans les conditions fixées à l'article UA 11.2.8.2. (toitures-terrasses).
- Que les toitures-terrasses de ces volumes soient végétalisées.

7° Les pare-vues dans les limites de 1,90 mètre.

8° Les serres, locaux et installations liés à l'agriculture urbaine, dans la limite de 3 mètres à partir de la dalle de la toiture terrasse existante.

10.5.2. Dispositions spécifiques aux immeubles de bureaux dans le secteur UAa

Le dernier niveau des constructions destinées aux bureaux en application de l'article UA10.2.2. devra intégrer tous les éléments techniques nécessaires au fonctionnement desdits bureaux, à l'exception des antennes et des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération des eaux...

Néanmoins, de façon ponctuelle et limitée, pourront dépasser de ce dernier niveau ainsi que de la hauteur plafond autorisée à l'article 10.2.2. des éléments techniques ne pouvant pas être intégrés dans le bâtiment (échappement de groupe électrogène, éléments de groupe froid, dispositifs antichute, nacelles...) sous réserve que ces dépassements n'excèdent pas 2,50 mètres et soient situés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

10.5.3. Dépassements autorisés de la hauteur plafond et du nombre de niveaux, réservés aux bâtiments implantés dans la bande constructible de 20 mètres visée à l'article UA 7.1.

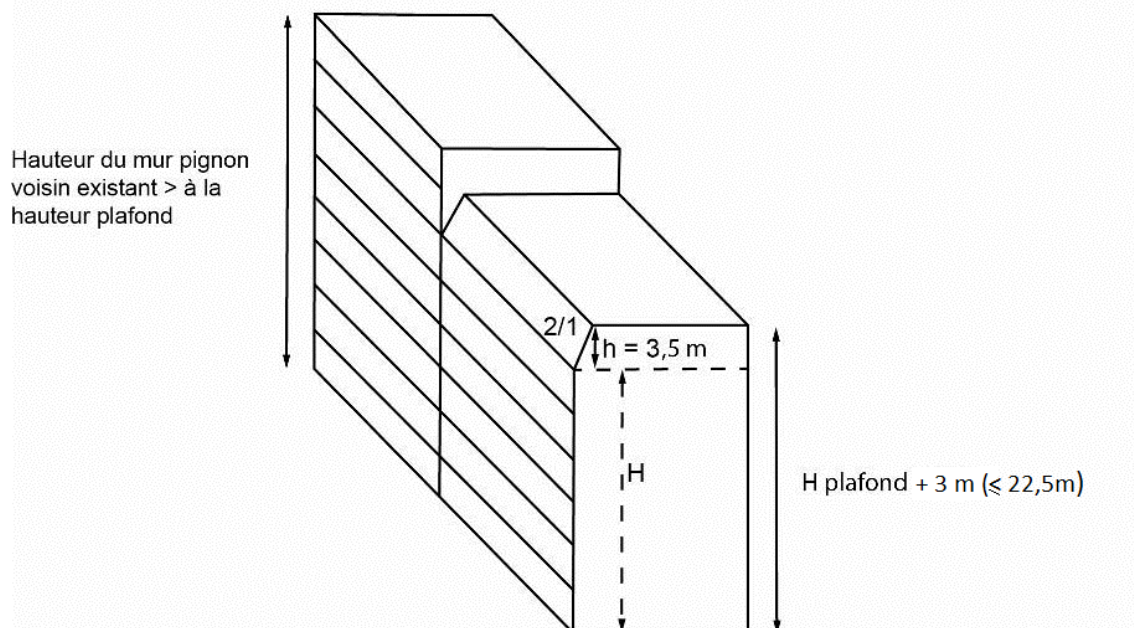
Les dépassements sont réservés aux cas suivants :

10.5.3.1. Pour masquer les murs pignons voisins existants, visibles de l'espace public et situés sur la limite séparative aboutissant aux voies

Sous réserve que ce dépassement soit limité à 3 mètres et à un seul niveau habitable, et que la hauteur plafond de 22,50 mètres soit respectée, le gabarit enveloppe imposé à l'unité foncière en application du plan des hauteurs et gabarits (document graphique N°3.2 « plan des hauteurs et gabarits ») sera remplacé par le gabarit suivant : une verticale H dressée à l'aplomb de l'alignement (de la marge de recul ou de la marge verte) jusqu'au-

dessus du plancher supérieur de l'avant dernier étage, puis d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de cette verticale et limitée à 3,5 mètres au-dessus de ce sommet.

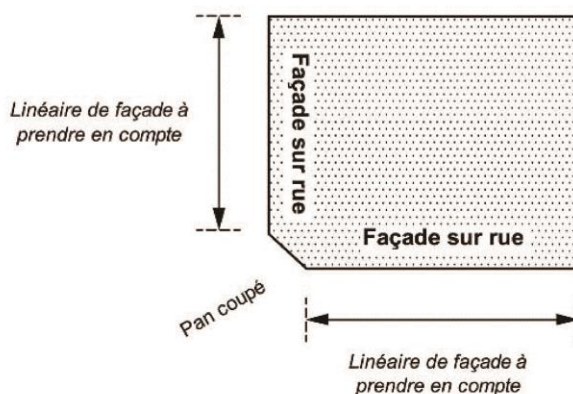
10.5.3.1 Dépassements autorisés pour masquer les murs pignons voisins existants, visibles depuis l'espace public et situés sur la limite séparative aboutissant aux voies



Le linéaire sur rue du dépassement ne pourra excéder 15 mètres, nonobstant les dispositions du paragraphe 7.1. de l'article UA-7. Dans ce cas, tout percement de baie principale-devra se situer à 8 mètres ou plus de la limite séparative aboutissant à la voie. Le linéaire de 15 mètres maximum peut être réparti, au choix, suivant qu'il y a un ou deux pignons mitoyens à masquer.

Pour les unités foncières d'angle le linéaire de 15 mètres est calculé hors pans coupés imposés à l'article 6.4.1.

**UA - 10.5.3.1 LINEAIRE DE FACADE DE L'UNITE FONCIERE A PRENDRE EN COMPTE
POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PARAGRAPHE UA-10.5.3.1**



10.5.3.2. Pour un bâtiment situé à l'angle de deux voies

Afin d'assurer le traitement architectural de cet angle, seront autorisés en dépassement de 3,50 mètres maximum de la hauteur plafond, les dômes, coupes, belvédères et petits volumes de couronnement accessibles assurant un rehaussement visuel décoratif et limité à cet angle. Pour les constructions destinées au bureau, ce rehaussement ne devra pas être créateur de surface de plancher (SDP*).

10.6. Dépassements de la hauteur maximum

10.6.1. Unités foncières d'une superficie inférieure à 2000 m²

Peuvent dépasser de la hauteur maximum définie à l'article 10.3.

- Les garde-corps dans la limite de 1,50 mètre.
- Les pare-vues dans les limites de 1,90 mètre.
- Les ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, souches de cheminées, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère et de manière à être le moins visible possible.
- Des motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc... ceci de façon ponctuelle.
- La réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant

10.6.2. Unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m²

10.6.2.1. De manière générale, peuvent dépasser de la hauteur maximum définie à l'article 10.4

- 1° Les garde-corps dans les limites de 1,50 mètre.
- 2° Les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, souches de cheminée, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère, et de manière à être le moins visible possible.
- 3° Les motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc....et les verrières éclairant les surfaces de planchers inférieures, ceci de façon ponctuelle.
- 4° La réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant dans la limite de 2,50 mètres.
- 5° Les machineries d'ascenseur : elles seront obligatoirement situées à l'intérieur des bâtiments, la partie technique située en superstructure devant être limitée à 1,80 mètre de hauteur et être située en retrait de la façade du dernier niveau.
- 6° Les volumes comportant un accès aux toitures-terrasses dans les conditions définies à l'article UA10.5.1.6°.
- 7° Les pare-vues dans les limites de 1,90 mètres.

10.6.2.2. Dispositions spécifiques aux immeubles de bureaux dans le secteur UAa

Le dernier niveau des constructions destinées aux bureaux en application des articles 10.4.2.1. à 10.4.2.3., devra intégrer tous les éléments techniques nécessaires au fonctionnement desdits bureaux, à l'exception des antennes et des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération des eaux...

Néanmoins, de façon ponctuelle et limitée, pourront dépasser de ce dernier niveau ainsi que de la hauteur maximum autorisée à l'article 10.4. des éléments techniques ne pouvant pas être intégrés dans le bâtiment (échappement de groupe électrogène, éléments de groupe froid, dispositifs antichute, nacelles...) sous réserve que ces dépassements n'excèdent pas 2,50 mètres et soient situés de façon à être le moins visible possible.

10.7. Dispositions spécifiques aux constructions existantes

10.7.1. Pour les constructions existantes à destination d'habitation

La fermeture de balcons existants sur des façades dépassant la hauteur plafond ou la hauteur maximum autorisée est admise sous réserve des prescriptions de l'article 11.2.1.

Cette fermeture est également admise au-delà de l'épaisseur de 15 mètres visée à l'article 10.3.1. et des bandes fixées à l'article 10.4.1.

10.7.2 Travaux et aménagements en faveur de l'isolation des bâtiments

Les travaux sur les façades et les toitures d'une construction existante pour la mise en œuvre d'une isolation qui excèdent les gabarits ou la hauteur visés aux paragraphes 10.1., 10.2., 10.3. et 10.4. ci-dessus sont autorisés dans la limite de 30 centimètres par rapport au gabarit et à la hauteur de la construction existante. Dans le cas de travaux visant à végétaliser une toiture-terrasse existante, ce dépassement est porté à 1 mètre.

10.8. Dispositions spécifiques aux plafonds des hauteurs

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues par le règlement peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'une construction ou l'extension d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions dont les hauteurs sont différentes de celles prévues par le règlement. Dans ce cas et dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de la construction peut être modulée (réduite ou augmentée sans dépasser la hauteur plafond) au niveau de la hauteur du mur pignon existant voisin situé en limite séparative sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle.
- pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale identifiées comme « **bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser** ».

Article UA.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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, notamment pour les plus remarquables (cf. pièce graphique n° 5.1 « zonage et servitude »).

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Composition générale des façades

Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...).

Afin de préserver la perception du front bâti et le modelé des façades voisines, il pourra être exigé que les balcons, loggias ou terrasses des façades à l'alignement des voies et emprises publiques comportent des garde-corps fins et ajourés ; une attention particulière devra être portée au traitement de leur sous face.

Les surélévations et redressements de toitures des bâtiments existants devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

Le caractère d'origine des façades des bâtiments existants devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

Les éléments d'ornementation existants (moultures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques,...) devront être sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

La fermeture isolée des balcons visibles depuis l'espace public est interdite.

En dehors de l'interdiction visée à l'article 11.7., la fermeture des balcons sera néanmoins autorisée dans le cadre d'une recomposition architecturale globale de la façade concernée englobant des fermetures simultanées, et notamment si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction.

En outre, la possibilité de fermeture peut être limitée par les règles relatives aux volumes habitables en encorbellement édictées à l'article 6.5.1.2.

La fermeture isolée des balcons non visibles de l'espace public sera autorisée sous réserve de s'effectuer en harmonie avec l'architecture et les matériaux de la façade concernée.

11.2.2. Matériaux, couleurs des façades, dispositifs liés au développement durable

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le pavé de verre est interdit en rez-de-chaussée des façades sur rue.

L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné est autorisée sous réserve de s'inscrire qualitativement dans la composition du bâtiment et de s'intégrer dans le paysage urbain.

11.2.3. Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales*. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

11.2.4. Façades commerciales, enseignes

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.
- Les vitrines pourront présenter une saillie* ou un empiètement par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions du paragraphe 6.5. de l'article UA-6, sous réserve de l'accord de l'autorité compétente gestionnaire de la voie ou de l'emprise publique*.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat* devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

La hauteur du bandeau ou sa proportion devra respecter le règlement local de publicité intercommunal Paris Ouest La Défense

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

11.2.5. Façade de bureaux*

Pour les constructions destinées exclusivement au bureau, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage devront bénéficier d'un traitement spécifique avec notamment la réalisation d'une entrée de grande dimension sur double niveaux avec un effort particulier en matière de matériaux et de conception architecturale de la façade et en privilégiant les effets de transparence.

11.2.6. Façade de rez-de-chaussée

En cas de transformation du rez-de-chaussée d'une façade en faveur de l'habitat, les ouvertures devront respecter le rythme général de la façade.

11.2.7. Clôtures

11.2.7.1. Les clôtures existantes qui présentent une unité d'aspect avec la construction principale ne seront pas dénaturées.

11.2.7.2. Les clôtures en bordure de voies ou entre propriétés dans le cas de retrait de la construction, devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2 mètres. Toutefois, la hauteur du portail de l'accès à l'unité foncière n'est pas règlementée.

11.2.7.3. Sur toutes les clôtures l'ajout d'écrans opaques est interdit ; seul le doublage par des écrans ajourés est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

11.2.7.4. Les dispositions des paragraphes 11.2.7.2. et 11.2.7.3. ne s'appliquent pas aux CINASPIC*.

11.2.8. Toitures

11.2.8.1. Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront présenter une bonne tenue dans le temps.

L'éclairage des combles existants sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit. Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les chiens assis (lucarnes rampantes) sont proscrits.

11.2.8.2. Toitures-terrasses

11.2.8.2.1. Principes généraux

Les toitures-terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes. Les protections par gravillons lavés leurs sont interdites.

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

11.2.8.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation sera assurée par une solution technique de type traditionnel (végétalisation intensive* ou semi-intensive* avec apport de terre végétale), ou par toute autre solution non traditionnelle (végétalisation extensive comportant une couche végétale sur substrat par exemple). Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 15 centimètres.

Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

11.2.8.2.3. Toitures terrasses accessibles

En dehors des parties occupées par les ouvrages techniques visés à l'article UA10.5 ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées* et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive*.

En cas de transformation de la toiture d'un immeuble existant comportant brisis et terrasson pour créer une toiture-terrasse accessible, le terrasson existant situé en limite avec le brisis du toit devra être conservé sur une largeur d'au minimum 1,50 mètre et former ainsi partiellement ou totalement le garde-corps.

11.3. Prescriptions diverses relatives à l'aspect extérieur des bâtiments

Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que la ventilation mécanique contrôlée, les ventilations diverses, seront sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. Les ouvrages ou

édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sols non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

Les surélévations des conduits de fumée feront l'objet d'un traitement architectural s'intégrant à la construction.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparatives* d'immeubles.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situés à l'intérieur des bâtiments.

Les branchements (câbles électriques, télécom...) seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

L'ajout d'escaliers sur les constructions existantes devra s'harmoniser avec la composition de la façade.

La pose de coffre de volets roulants sur des constructions existantes ne pourra excéder l'épaisseur du tableau de la fenêtre. Pour les façades donnant sur voie ou emprise publique, ce coffre devra être habillé d'un lambrequin en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

11.4. Bâtiments faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

11.4.1. Cas général

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection (figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » et dans le document n° 4.2.3 « cahier de protection du patrimoine architectural ») doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les fiches du « cahier de protection du patrimoine architectural », annexé au présent règlement, présentent les caractéristiques principales du bâtiment, son historique et des éléments spécifiques d'intérêt.

Le cas échéant des mesures de vigilance ou des orientations spécifiques au bâtiment concerné sont édictées (« mesures spécifiques de protection »). Elles doivent absolument être prises en compte dans le cadre des interventions sur les bâtiments, en sus de celles visées aux paragraphes suivants.

11.4.2. Bâtiments remarquables à préserver

Les interventions sur les bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « **bâtiments remarquables à préserver** » devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices (volumétrie, composition et traitement des façades, ornementation et modénatures, nombre, proportions et traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux, typologie de la toiture...) et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie existante du bâtiment devra être conservée dans ses caractéristiques générales.

11.4.3. Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser

Les interventions, surélévations ou extension horizontale des bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « **bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser** » pourront être autorisées à condition de respecter l'esprit du bâtiment d'origine. Une attention particulière sera portée :

- Au respect du nombre et des proportions des ouvertures par niveaux existants et pour tout nouveau niveau de construction.
- A la composition et au traitement général des façades.
- A la proportion des niveaux de construction et à leur réinterprétation en cas de surélévation.
- Aux détails d'ornementation qui pourront être restaurés ou remis à jour à l'occasion de travaux.

11.5. Espaces publics faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Les espaces publics à mettre en valeur, figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » participent de façon intéressante à la qualité du paysage urbain grâce à leur qualité intrinsèque et de l'association qu'ils forment avec les bâtiments qui les bordent. En conséquence, une vigilance particulière sera portée aux travaux et ravalement des bâtiments concernés, au respect de la composition urbaine d'ensemble (axes, symétries, portiques...), au maintien des éléments végétaux, à la qualité des traitements de sols, des clôtures, enseignes et éléments de mobilier urbain.

11.6. « Ensembles urbains et paysagers à préserver et mettre en valeur » faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Les bâtiments situés à l'intérieur de ce périmètre et aux abords des espaces publics à mettre en valeur ont été identifiés en tant « qu'ensembles urbains bâtis et paysagers à préserver et à mettre en valeur » figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » et sur la liste annexée au document n° 4.2.2 du présent règlement.

De façon générale, le style, les éléments de construction spécifiques et les éléments décoratifs des bâtiments présents dans ces ensembles devront être préservés ou réinterprétés, afin de conserver la cohérence historique, urbaine et paysagère des lieux.

Plus particulièrement dans ces ensembles viennent s'ajouter localement des prescriptions particulières relatives :

- Aux bâtiments remarquables à valoriser, précisées à l'article UA 11.4.
- Aux végétaux, précisées à l'article UA 13.3.4.2.
- Aux espaces publics, précisées à l'article UA 11.5.

11.7. Mesure spécifique pour les façades des constructions ouvrant sur les parcs et jardins identifiés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes »

La fermeture de leurs balcons et terrasses est interdite.

Article UA.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Stationnement des véhicules motorisés

12.1.1. Dispositions Générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière* propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de stationnement résultant de l'application des paragraphes 12.1.2 à 12.1.5, le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou par concession ou acquisition dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1.2. Accès

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir, et leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement*, ne doit pas excéder 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès doivent avoir la largeur minimum suivante :

- Sens unique ou double sens desservant jusqu'à 50 places de stationnement pour voitures : 3,50 mètres.
- Double sens desservant plus de 50 places de stationnement pour voitures : 6 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol doivent présenter un rayon intérieur de courbure supérieur ou égal à 5 mètres. Leur rayon extérieur de courbure doit être d'au minimum 9 mètres.

Toutefois, les dimensions des rampes d'accès et/ou des rayons de courbure pourront être modulées pour tenir compte des nécessités résultant de contraintes techniques motivées, notamment par l'exiguïté de certaines unités foncières.

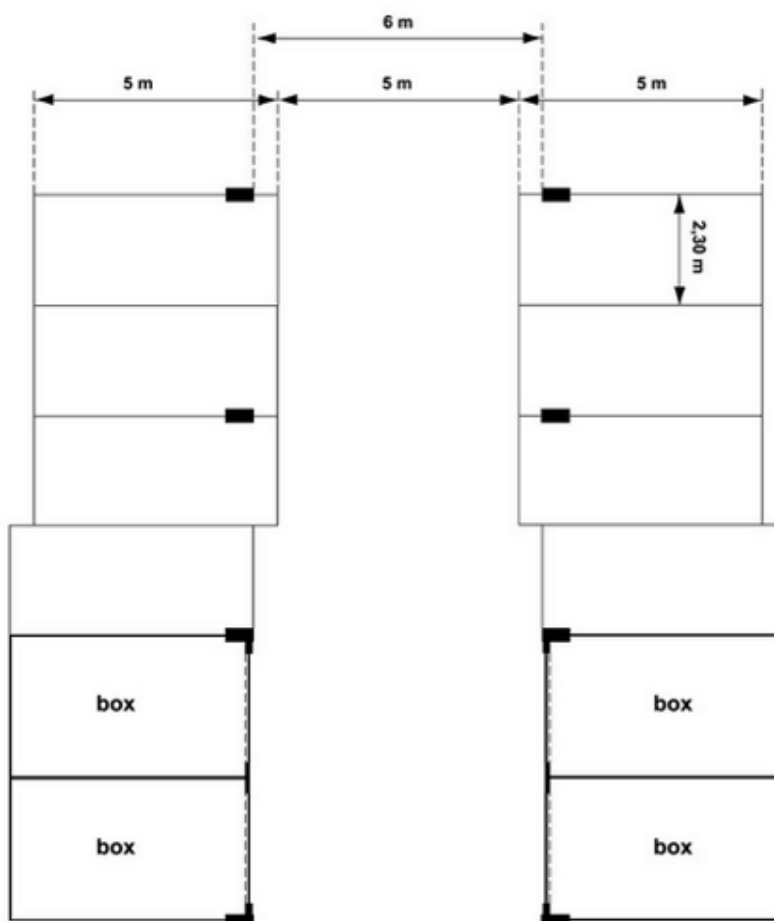
12.1.3. Dimensions des emplacements

Dans une aire collective de stationnement, chaque emplacement, doit présenter des dimensions au moins égale à :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement :
 - 6 mètres entre poteaux ou portes de boxes
 - 5 mètres entre places non cloisonnées

STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places



12.1.4. Dispositions spécifiques

Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Lorsqu'une construction comprend des parties à destinations différenciées, le nombre total des places à réaliser résulte du cumul des places exigibles pour chaque destination de constructions.

Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

12.1.5. Normes de stationnement

12.1.5.1. Constructions à destination d'habitation*

12.1.5.1.1. Dispositions générales

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 85 m² de surface de plancher (SDP*), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150 m² de S.D.P.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement automobile par logement.

Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre des places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 1 % de la SDP, avec un minimum de 10 m².

Pour les résidences pour personnes âgées, il n'est exigé que la réalisation d'une aire de 10 m² minimum réservée aux deux roues motorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux bâtiments comprenant un parc de stationnement.

12.1.5.1.2. Dispositions particulières et dispenses

Lorsqu'il n'est pas possible d'inscrire, dans le terrain, assiette de l'opération, un rectangle de 17 mètres x 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle dans laquelle il n'est pas possible d'inscrire un carré de 17 mètres de côté, il ne sera pas fait référence à la SDP pour le calcul de places à réaliser, mais au nombre de logement créés, la norme étant d'une place par logement créé.

Par ailleurs, il ne sera exigé aucune place de stationnement:

- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat lorsqu'il n'est pas possible d'inscrire, dans le terrain, assiette de l'opération, un

rectangle de 17 mètres x 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle dans laquelle il n'est pas possible d'inscrire un carré de 17 mètres de côté.

- Lorsque le terrain, assiette de l'opération, présente un unique linéaire sur rue inférieur ou égal à 10 mètres et une superficie inférieure à 250 m².
- pour les programmes de construction de moins de trois logements.

12.1.5.1.3. Extensions, travaux sur constructions existantes et changements de destination

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile lors de travaux avec extension et/ou de changement de destination d'une construction vers l'habitation, sous réserve que :

- La SDP créée par extension ou changement de destination soit inférieure ou égale à 150 m² et ne crée pas plus de deux nouveaux logements.
- Les travaux ne suppriment pas de places existantes en sous-sol qui permettent de répondre aux nombres exigibles.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- Aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt locatif aidé de l'Etat
- Aux changements de destination d'une construction en vue de l'affecter à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

Y compris dans le cas où ces travaux et changements de destination s'accompagnent de la création de SDP, dans la limite de 50% de la SDP existante avant le commencement des travaux.

Cependant lesdits travaux ne doivent pas supprimer de places existantes en sous-sol qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.1.5.2. Constructions à destination de bureaux*

Il sera créé une place de stationnement automobile par tranche de 120 m² de SDP créée.

Dans un rayon de 300 mètres autour des accès des stations de métro « Anatole France », « Louise Michel », « Pont de Levallois » et de la gare SNCF, la norme est d'une place par tranche de 150 m² de SDP créée.

Les places doubles sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 10 % des places exigibles.

Pour les programmes dont la SDP est supérieure à 10 000 m², il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Nonobstant la disposition imposant aux aires de stationnement d'être obligatoirement réalisées en sous-sol, ces aires de chargement, de déchargement et de manutention pourront être réalisées en rez-de-chaussée, sous réserve d'être intégrées au bâtiment.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 0,30% de la SDP, avec un minimum de 10 m².

En l'absence d'un parc de stationnement dans un immeuble à destination principale d'habitation, les dispositions imposant des places ou aires de stationnement ne s'appliquent pas.

12.1.5.3. Constructions à destination de commerces

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les commerces dont la SDP est inférieure ou égale à 300 m² ou qui sont situés dans un rayon de 150 mètres autour de l'accès véhicule d'un parking public existant ou projeté.

Il est exigé 1 place de stationnement automobile par tranche de :

- 150 m² de SDP pour les commerces dont la SDP est comprise entre 300 m² et 1 000 m².
- 60 m² de SDP pour les commerces dont la SDP est supérieure à 1 000 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² ;
- 45 m² pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m².

Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m², il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Nonobstant la disposition imposant aux aires de stationnement d'être obligatoirement réalisées en sous-sol, ces aires de chargement, déchargement et de manutention pourront être réalisées en rez-de-chaussée sous réserve d'être intégrées au bâtiment.

En l'absence d'un parc de stationnement dans un immeuble à destination principale d'habitation, les dispositions imposant des places ou aires de stationnement ne s'appliquent pas.

12.1.5.4. Artisanat*, industrie*

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les locaux à destination d'artisanat et d'industrie, dont la SDP est inférieure ou égale à 300 m².

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 300 m² de SDP créée.

En plus des aires de stationnement pour véhicules particuliers, il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m², la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

En l'absence d'un parc de stationnement dans un immeuble à destination principale d'habitation, les dispositions imposant des places ou aires de stationnement ne s'appliquent pas.

12.1.5.5. Hébergement hôtelier*

12.1.5.5.1. Véhicules particuliers

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement par tranche de cinq chambres.

12.1.5.5.2. Autocars

Toutes dispositions devront être prises pour que la desserte des hôtels de tourisme par autocars et taxis ne génère aucune gêne pour la circulation publique.

Au-delà de 150 chambres, il sera exigé une place de stationnement d'autocar par tranche de 150 chambres, calculée par excès. Dans ce cas, l'obligation de créer les places de stationnement en sous-sol ne sera pas imposée.

12.1.5.6. Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)*

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux parkings publics et aux transports en commun).

Par ailleurs, les aires de chargement, déchargement et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement pourront être imposées sur le terrain.

12.1.5.7. Immeubles protégés au titre des monuments historiques ou de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement en cas de travaux de restauration, de changement de destination ou de reconstruction à l'identique des immeubles protégés.

Cette dispense n'autorise pas la suppression des places existantes avant travaux.

12.1.5.8. Cas de la parcelle concernée par le retrait végétalisé imposé

En cas de réalisation d'un retrait végétalisé imposé ou de la sauvegarde d'un arbre intéressant*, le constructeur pourra dans les cas prévus aux paragraphes 13.2.3. et 13.3.1. de l'article UA.13, être dispensé de la réalisation de 2 places de stationnement.

12.2. Stationnement des vélos et poussettes

12.2.1 Stationnement des vélos

Dans les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

Pour les CINASPIC, les résidences pour personnes âgées, les foyers d'accueil pour personnes handicapées : la superficie à réserver éventuellement au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

12.2.2. Dispositions particulières pour le stationnement des vélos

En l'absence de réalisation de parc de stationnement, il devra néanmoins être réalisé, dans les immeubles principalement d'habitation ou de bureau, un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des vélos, dont la surface totale devra correspondre aux besoins de l'immeuble.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux poussettes et situés en rez-de-chaussée des constructions.

12.2.3. Stationnement des poussettes

Pour les constructions à destination d'habitation créant plus de 10 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des poussettes.

La surface réservée au stationnement des poussettes doit représenter au minimum 4 m² par tranche complète de 10 logements.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux vélos, dès lors que ces derniers sont situés au rez-de-chaussée des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

12.3. Suppression des places de stationnement des véhicules motorisés ou aires de stationnement de véhicules non motorisés

Aucune surface ou place de stationnement existante ne peut être supprimée, dès lors qu'elle n'est pas excédentaire au regard des normes du P.L.U.

Cette disposition ne s'applique pas aux places de stationnement des véhicules motorisés situées en front de rue à rez-de-chaussée des immeubles collectifs d'habitation.

Article UA.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Nota :

Dans les secteurs de plan de masse UPM1, UPM2 et UPM3, les prescriptions de l'article UA13 sont remplacées par celles du document graphique relatif aux secteurs tels que joints au présent règlement, à l'exception de certains articles indiqués sur les plans masse, qui continuent à s'appliquer.

13.1. Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » sont soumis aux dispositions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme.

13.2. Espaces libres*

13.2.1. Surface imposée d'espace libre

13.2.1.1. Unité foncière* d'une superficie supérieure à 2 000 m²

13.2.1.1.1. Superficie minimale

La superficie minimale des espaces libres est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas le long des linéaires commerciaux figurant sur le document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

13.2.1.1.2. Continuité

Les espaces libres intérieurs (situés à l'arrière des bâtiments en front de rue) devront obligatoirement présenter une continuité de cheminement. Lorsque ce passage se situe entre une construction et une limite séparative de propriété (ou sous porche), il sera d'une largeur minimum de 4 mètres.

13.2.1.1.3. Compacité

Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espace libre d'un seul tenant.

13.2.1.2. Unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m²

La superficie minimale des espaces libres est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière dont la surface est supérieure ou égale à 500 m² et inférieure ou égale 2 000 m². Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles à destination exclusive de bureau* situés dans le secteur UAa, ni le long des linéaires commerciaux figurant sur le document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

Il n'est pas fixé de superficie minimale d'espaces libres pour les unités foncières dont la surface est inférieure à 500 m².

13.2.2. Traitement des espaces libres (hors retraits cf. 13.2.3.)

13.2.2.1. Dispositions générales

Les espaces libres seront aménagés préférentiellement en contiguïté de ceux existants le cas échéant sur les unités foncières voisines. La partie du terrain en espace libre d'une surface supérieure à 20 m² doit être aménagée principalement en espaces verts*. Les plantations y bénéficieront d'un traitement de qualité et diversifié.

13.2.2.2. Obligations de traitement en pleine terre*

L'aménagement des espaces libres présentant une superficie de plus de 100 m² en dehors de la bande de 20 mètres définie au paragraphe 7.1 de l'article UA.7, satisfera aux dispositions suivantes concernant la pleine terre* :

- Pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m², il sera exigé au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière, soit en pleine terre, soit en surface d'une profondeur minimum de 2 mètres de terre végétale (non comprise la couche drainante*).
- Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m², il sera exigé en pleine terre au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière.

La pleine terre ou la profondeur de terre végétale sera répartie librement sur l'unité foncière.

13.2.2.3. Obligations de traitement des espaces verts

Les espaces verts devront présenter les épaisseurs de terre végétale* nécessaires aux différentes catégories de plantations : pelouses et arbustes, arbres* à petit, moyen et grand développement. Cette épaisseur ne sera en aucun cas inférieure à 0,50 mètre non compris la couche drainante.

13.2.2.4. Plantation d'arbres

Le nombre d'arbres à grand (plus de 15 mètres de hauteur à l'âge adulte) ou moyen (entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte) développement devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m² de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.

Ces arbres devront être plantés prioritairement dans les zones de pleine terre prévues au paragraphe 13.2.2.2., et, lorsqu'ils se situeront hors des zones de pleine terre, dans une épaisseur minimale de terre végétale (non compris la couche drainante) au moins égale à :

- 1 mètre pour les arbres à petit développement.
- 1,5 mètre pour les arbres à moyen développement.
- 2 mètres pour les arbres à grand développement.

Dans le cadre de la réalisation d'un immeuble collectif à destination principale d'habitation, la plantation d'arbre, afin d'en assurer leur pérennité, sera prioritairement réalisée en dehors de tout espace privatif dépendant d'un logement.

13.2.3. Traitement spécifique des espaces libres situés dans les retraits sur alignement*

Nota :

Les retraits sur alignement correspondent à l'espace libre compris entre la construction et les voies ou emprises publiques*. Ils peuvent être imposés dans certains cas définis au paragraphe 6.2. de l'article UA.6.

13.2.3.1. Unité foncière d'un linéaire de façade inférieur à 25 mètres

Les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts comportant une épaisseur minimum de 0,50 mètre de terre végétale.

Sur les unités foncières inférieures à 2 000 m², la plantation d'un arbre permet la dispense de 2 places de stationnement, dès lors qu'elle permet de dégager une surface minimale de 25 m² d'espaces libres par arbre, d'une profondeur minimale de 2 mètres de terre végétale à compter du niveau du sol.

13.2.3.2. Unité foncière d'un linéaire de façade supérieur ou égal à 25 mètres et inférieur à 45 mètres

Les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts. Il sera exigé la plantation d'un arbre à petit ou moyen développement par fraction de 7 mètres de façade de l'immeuble en retrait. Ces arbres devront disposer d'une épaisseur minimum de 2 mètres de terre végétale, à compter du niveau naturel du sol, non comprise la couche drainante.

Sur les unités foncières inférieures à 2 000 m², la plantation d'un arbre permet la dispense de 2 places de stationnement, dès lors qu'elle permet de dégager une surface minimale de 25 m² d'espaces libres par arbre, d'une profondeur minimale de 2 mètres de terre végétale à compter du niveau du sol.

13.2.3.3. Unité foncière d'un linéaire de façade supérieur ou égal à 45 mètres

Les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts. Il sera exigé la plantation d'un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 7 mètres de façade de l'immeuble en retrait, déduction faite des accès. Ces arbres devront disposer

d'une épaisseur minimum de 2 mètres de terre végétale, à compter du niveau du sol, non comprise la couche drainante.

Sur les unités foncières inférieures à 2 000 m², la plantation d'un arbre à moyen ou grand développement permet la dispense de 2 places de stationnement, dès lors qu'elle permet de dégager une surface minimale de 25 m² d'espaces libres par arbre, d'une profondeur minimale de 2 mètres de terre végétale à compter du niveau du sol.

13.2.3.4. Façade sur rue comportant des commerces, de l'artisanat* ou des CINASPIC* à rez-de-chaussée

Lorsque la façade sur rue comporte à rez-de-chaussée des vitrines commerciales, de l'artisanat ou des CINASPIC, le traitement végétal du retrait sur alignement pourra se limiter à la plantation des arbres prévus aux articles 13.2.3.1. à 13.2.3.3., sans traitement végétal des surfaces au sol.

13.2.4. Unités foncières de faible profondeur

Les dispositions des paragraphes 13.2.1. à 13.2.3 ne sont pas obligatoires pour les unités foncières d'une profondeur inférieure à 25 mètres par rapport à l'alignement, lorsque ces dispositions conduiront à des impossibilités techniques avérées dans l'établissement des rampes de parking.

13.3. Arbres existants*, arbres intéressants*, ensembles urbains et paysagers, espaces verts* à préserver et à mettre en valeur

Les dispositions des paragraphes 13.2.1. à 13.2.4. seront adaptées autant que de besoin pour permettre à tout aménagement de respecter les dispositions du présent paragraphe.

13.3.1. Arbres intéressants

Des arbres intéressants sont mentionnés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ». Ils sont protégés grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Les aménagements et constructions prévus sur les unités foncières concernées devront tenir compte de ce patrimoine naturel.

L'abattage d'un arbre intéressant est autorisé uniquement pour des raisons phytosanitaires.

Dans le cas où un arbre intéressant serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou par une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. La force du sujet ne pourra être inférieure à 20/25 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, lors de sa replantation. De surcroît, dans le cadre d'une construction nouvelle, le sujet en remplacement sera planté en pleine terre et, dans le cadre de la réalisation d'un immeuble collectif à destination principale d'habitation, il devra être planté en dehors de tout espace privatif dépendant d'un logement, afin d'assurer sa pérennité.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense de 2 places de stationnement.

13.3.2. Arbres existants

Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé.

13.3.3. Marges vertes

Leur plantation devra assurer un verdissement visuel marqué, la qualité des clôtures sera particulièrement soignée ; le cas échéant une cohérence avec les plantations sur espace public sera recherchée (poursuite d'alignements d'arbre etc...).

Les espaces de pleine terre devront être préservés sauf pour l'accueil des installations techniques autorisées à l'article UA 2.1.1.2.5.

13.3.4. Ensembles urbains et paysagers, espaces verts à préserver ou à mettre en valeur en application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Ces ensembles et espaces sont répertoriés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

13.3.4.1. Espaces verts à préserver ou à mettre en valeur

Toute construction, reconstruction, installation ou aménagement au sol devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les espaces plantés, voire à restituer le caractère de l'élément paysager concerné.

La requalification d'aire de stationnement existante est possible si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres ne pourra en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

13.3.4.2. Ensembles urbains et paysagers à préserver ou mettre en valeur

Dans les secteurs de l'Hôtel de ville et ses abords, de la Villa Chaptal et ses abords, du 16, rue Aristide Briand / 50, rue Chaptal, du 42 et 44, rue Chaptal / 13, rue Louis Rouquier, de l'église-St-Justin et ses abords, les espaces verts et les plantations en bordure de rue seront conservés ou éventuellement remplacés in situ, sans diminution de l'épaisseur de terre existante.

Dans le secteur du 18, rue Chaptal / 13, rue Louise Michel, il sera maintenu un espace vert intérieur ainsi que la vision de celui-ci depuis la place du maréchal de Lattre de Tassigny au moins par un porche sur deux niveaux.

Dans le secteur du parc de la Planchette et ses abords les accès et les espaces libres attenants ou susceptibles d'y être reliés devront être maintenus ou étendus, leurs espaces plantés mis en valeur ou améliorés.

13.3.5. « Plantations à réaliser » identifiées au document graphique

Ces espaces figurent au document graphique n° 5.1 «zonage et servitudes ». Ils doivent être libres de construction et plantés au minimum d'arbres à petit développement.

La requalification d'aire de stationnement existante est possible si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

13.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC)

Dès lors que la fonctionnalité, la programmation et/ou les impératifs techniques des CINASPIC sont incompatibles avec les dispositions des paragraphes 13.2.1., 13.2.2. et 13.3.2., seuls leur sont applicables les dispositions des paragraphes 13.2.3., 13.3.1., 13.3.3., 13.3.4. et 13.3.5.

13.5. Travaux et aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

- Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un ascenseur, ou d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être implantés à l'extérieur de la construction en dérogation aux dispositions des articles 13.2.1.1.1, 13.2.1.1.3, 13.2.1.2 et 13.2.2.1, à 13.2.2.3 qui en empêcheraient la réalisation.
- Est également autorisée dans les cours d'immeubles existants l'implantation de locaux d'ordures ménagères fermés, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence en dérogation aux dispositions des articles 13.2.1.1.1, 13.2.1.1.3, 13.2.1.2 et 13.2.2.1 qui en empêcheraient la réalisation.
- La mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ou des murs pignons susceptibles de diminuer la superficie d'espace libre ou de pleine terre sont autorisés dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'emprise au sol au nu extérieur des façades de la construction existante en dérogation aux dispositions de l'article 13.2 qui empêcheraient la réalisation. Ils sont également autorisés dans les mêmes limites dans les espaces verts à préserver ou à mettre en valeur ainsi que dans les ensembles urbains et paysagers à préserver ou à mettre en valeur.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA.14. Coefficient d'Occupation des Sols*

Il n'est pas fixé de règle.



SECTEUR UPM1

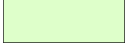
Titre II - Chapitre 1 - Zone UA - Secteur UAa

- Limite du secteur UPM1
- Hauteur maximale*: 30 m.
Nombre maximum de niveaux autorisés dans cette hauteur :
 - 10 dans le cas de logements
 - 8 dans le cas de bureaux
- Hauteur maximale*: 27 m.
Nombre maximum de niveaux autorisés dans cette hauteur :
 - 9 dans le cas de logements
 - 7 dans le cas de bureaux
- Hauteur maximale*: 24 m.
Nombre maximum de niveaux autorisés dans cette hauteur : 8
- Hauteur maximale*: 22,5 m.
Nombre maximum de niveaux autorisés dans cette hauteur :
 - 7 dans le cas de logements
 - 6 dans le cas de bureaux
- Hauteur maximale*: 11,5 m.
Nombre maximum de niveaux autorisés dans cette hauteur : 3
- Espace vert, plantations à réaliser (hors accès)
- Espace vert, plantations à réaliser (hors accès) + Marge verte existante ou à créer, à valoriser (voir UA.6 du règlement)
- Terrasse obligatoire
- Immeuble existant à conserver
- Logements : Gabarit n°2 du P.L.U. (Cf. article 10.1.1.2. du règlement)
Gabarit vertical H = 18,50 m. (hauteur maximum = 22,5 m.) :
 - Avec implantation à l'alignement
 - Avec possibilité de retrait par rapport à l'alignement
- Bureaux : pas de gabarit imposé
- Façade à traiter en façade principale
- Raccordement des bâtiments à étudier
- Saillies non autorisées
- Clôtures côté jardin limitées à 2 m. maximum et traitées préférentiellement à claire-voie et doublées de végétation

Emprise maximum des constructions en superstructure

*La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou au faîtage
Nota : Demeurent applicables les articles UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6.3.1, UA6.5, UA7.5, UA8.4.4, UA10.1 (sauf pour les bureaux), UA10.5 (sauf g) de l'art. 10.5.1 pour les hauteurs maximales >22.5m), UA11, UA12, UA13.2.2.1, UA13.2.2.3, et UA14



-  Hauteur maximale* 7.5 m - R+1
-  Hauteur maximale* 16.5 m - R+4
-  Hauteur maximale* 19.5 m - R+5
-  Hauteur maximale* 22.5 m - R+6
-  Espace verts, plantations à réaliser (hors accès)
-  Liaison piétonne à créer.
(Tracé indicatif) (art - L. 151-38 du CU)

**La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou au faîtage*

Nota : demeurent applicables les articles UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6.5, UA7.5, UA7.7, UA10.5.1 (sauf 6°), UA11, UA12, UA13.2.2.1 à UA13.2.2.4 et UA14



- Hauteur maximale* 7.5 m
Nombre maximal de niveau autorisé - R+1
- Hauteur maximale* 10 m
Nombre maximal de niveau autorisé - R+2
- Hauteur maximale* 13.5 m
Nombre maximal de niveau autorisé - R+3
- Espace verts, plantations à réaliser (hors accès)
- Espace vert de pleine terre
- voie d'accès

*La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou au faîtage

Nota : demeurent applicables les articles UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA7.5, UA10.5.1(sauf 6°), UA11, UA12, UA13.2.2.1, UA13.2.2.3, UA13.2.2.4 et UA14

ARCHITECTE :

SYNTHESE ARCHITECTURE
Architecture
Urbanisme
Réhabilitation
& Design
35-37, rue Berthollet
94110 ARCUEIL
T: 01.49.69.18.50
contact@groupesyntese.com

Secteur de plan masse UPM 3

ADRESSE DU PROJET :

107 RUE ARISTIDE BRIAND
LEVALLOIS-PERRET

ECHELLE :

1 : 500

6

Modification n°2

Chapitre II

Dispositions applicables en zone UB

La zone UB correspond au **quartier récent couvert par le périmètre de la ZAC « Front de Seine »** (créée par arrêté préfectoral du 11 Août 1987) occupant la totalité du bord de Seine. Elle présente une **grande mixité de l'occupation du sol** : habitat, bureaux, commerces, équipements... Initiée dans les années 80 sur de grandes emprises industrielles, cette opération s'est traduite par le redécoupage des îlots en grandes parcelles. Les bâtiments, au linéaire imposant, assurent la continuité bâtie sur rue et dégagent des jardins en cœur d'îlots...

Elle est le siège de la **majeure partie des implantations des grandes fonctions économiques d'envergure métropolitaine de la ville**, ainsi que de la construction de programmes de logements libres et sociaux, opérés depuis une vingtaine d'années. Elle occupe par conséquent une **place de choix dans le rôle** joué par Levallois dans le **rayonnement du cœur francilien**.

La zone est divisée en 6 secteurs et comprend des immeubles existants conservés pouvant être restructurés. Ces immeubles, numérotés de 1 à 11, figurent sur le document graphique n° UB 5.3.D « constructibilité des îlots ». Au nombre de ces immeubles existants conservés trois sont classés « bâtiments remarquables à préserver et mettre en valeur » par le « cahier de protection du patrimoine architectural », annexé au règlement (pièce n° 4.2.3). Ils font l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et sont repérés au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture ».

Certaines dispositions réglementaires applicables à chaque îlot sont précisées dans les documents graphiques suivants :

- document graphique n° UB 5.3.A « traitement des espaces publics et localisation des équipements publics » ;
- document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture » ;
- document graphique N° UB 5.3.C « hauteurs des constructions » ;
- document graphique N° UB 5.3.D « constructibilité des îlots ».

Section 1

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

Article UB.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.
- 1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.
- 1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Article UB.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.1.1. Règles générales

Les destinations d'occupation des sols prévues au document graphique n° UB 5.3.D. « constructibilité des îlots », sous réserve du respect de la SDP précisée dans le tableau.

A l'exception de celles régies par l'article UB.1, les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1.2. Règles spécifiques

2.1.2.1. Dispositions applicables à l'habitation*

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus.

Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

2.1.2.2. Reconstructions à l'identique

En cas de sinistre, est autorisée, la reconstruction de locaux régulièrement édifiés et détruits après sinistre depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle ne modifie pas la destination existante, et ne dépasse ni la surface de plancher (SDP*), ni le volume, ni l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiments existants avant le sinistre. Cette reconstruction devra disposer du même nombre de places de stationnement existant avant sinistre ou respecter les nouvelles dispositions de l'article UB.12.

Hors cas de sinistres, est autorisée la reconstruction de locaux, régulièrement édifiés et démolis depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle ne modifie pas la destination existante et ne dépasse ni la SDP, ni l'implantation, ni le volume existants avant démolition.

Les reconstructions de locaux régulièrement édifiés et détruits depuis moins de dix ans, doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) dont le plan et le règlement sont reportés dans les annexes du présent dossier (pièce n° 6.1.2.).

2.2. Rappels

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Dans les parties de zones repérées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans le Département des Hauts-de-Seine approuvé par l'arrêté Préfectoral du 09/01/2004 (P.P.R.I. : pièces n° 6.1.2 du présent dossier), la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UB.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Conditions de desserte des unités foncières*

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

3.2. Voies couvertes

Les voies couvertes laisseront un gabarit libre de hauteur de 4,50 mètres, à l'exception de la zone située entre les îlots 5.3.1 et 5.1, où le gabarit ne pourra être inférieur à la cote indiquée sur le document graphique n° UB 5.3.C « hauteurs des constructions ».

Cependant les voies séparant les îlots 1.1. et 1.2. d'une part, et les îlots 2.1. et 2.2. d'autre part, laisseront un gabarit libre de hauteur de 3,50 mètres minimum, sur la profondeur indiquée au document graphique n° UB 5.3.C « hauteurs des constructions », par une trame pointillée.

Ces raccordements entre constructions seront traités en façade par des éléments de porches.

3.3. Accès aux voies

3.3.1. Aucun accès des véhicules riverains n'est autorisé sur la RD1, exception faite des accès sur berges, des accès pompiers figurant au document graphique n° UB 5.3.A « traitement des espaces publics et localisation des équipements publics » ; et de l'entrée-sortie des immeubles de bureaux de l'îlot 3-4 figurant au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture ».

3.3.2. Les accès véhicules sur les espaces piétons sont interdits, sauf aux endroits indiqués sur document graphique n° UB 5.3.A « Traitement des espaces publics et localisation des équipements publics »

3.3.3. Les raccordements et accès privés aux voies publiques principales seront implantés de façon à respecter conjointement les dispositions suivantes :

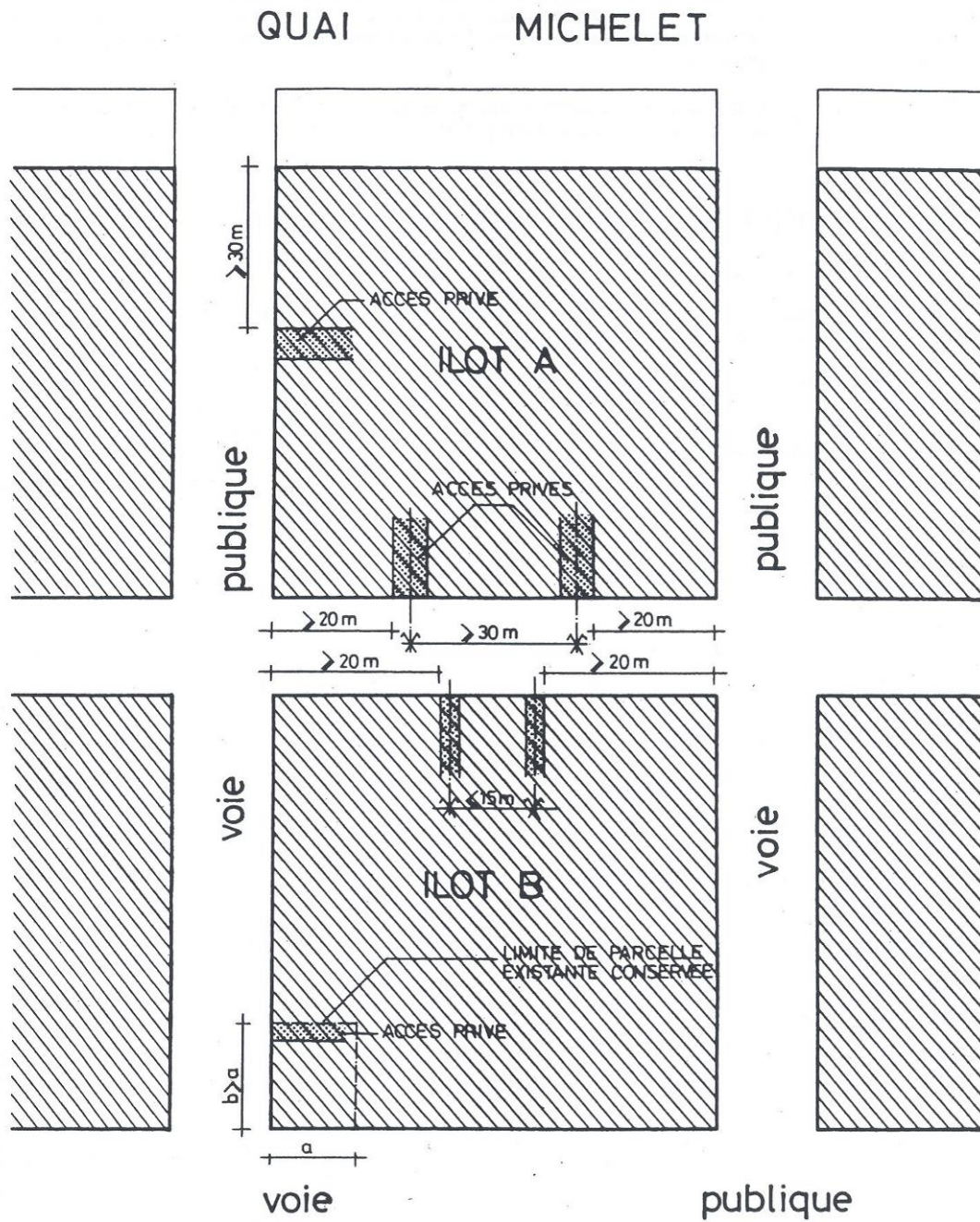
- une distance minimum longue de 20 mètres, calculée jusqu'à l'angle du terrain le plus proche de deux voies principales. Lorsque l'angle est situé Quai Michelet, les raccordements et accès parkings situés sur une voie transversale seront distant de 30 mètres de cet angle. Ces distances sont comptées à partir de la limite de l'accès la plus proche de cet angle.
- une distance minimum de 30 mètres entre chaque entraxe de raccordement ou accès, avec possibilité de regroupement de ces accès par deux. S'il s'agit d'une entrée et d'une sortie d'un même parking, et si ces deux accès ne sont pas contigus, la distance entre leurs entraxes ne pourra pas excéder 15 mètres.

Ces dispositions pourront être assouplies pour les îlots et sous îlots dont les linéaires sur rue ne permettent pas de respecter les contraintes techniques citées ci-dessus.

Dans le cas de parcelle existante conservée, située dans un angle de voies où la façade présente un linéaire sur rue inférieur à 20 mètres, les raccordements et accès privés aux voies principales publiques seront implantés de façon à se situer sur le plus grand côté de l'angle de deux voies, et en limite de la parcelle voisine, avec possibilité de regroupement de ces accès par deux.

CROQUIS EXPLICATIF

Pour l'application de l'Article 3



Article UB.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de prétraitement avant déversement dans le réseau public (dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures,...)

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.4.2. Dispositions spécifiques suivant la ou les destinations des constructions

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation*, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée, à moins de 15 mètres de la voie ou de l'emprise publique et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte.

Pour les constructions nouvelles à destination autres que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, mais préférentiellement en rez-de-chaussée.

En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune des destinations.

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions

Les dispositions de l'article 4.4. ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions dont la S.D.P. est inférieure ou égale à 50 m².

4.4.4. Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. s'appliquent. Cependant, elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

4.5.1. Réseaux de distribution de chaleur et de froid

Lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaires, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude, doit être raccordée au réseau concerné. L'exploitant du réseau d'énergie précisera les conditions de raccordement. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.

4.5.2. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements ou d'un bâtiment à destination de bureau* équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Article UB.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

6.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement* des voies et emprises publiques*, soit en retrait, de manière différenciée suivant les rues et emprises publiques considérées et tel que figuré sur le document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture », et respecter l'emprise constructible de l'îlot concerné issue de ce même document graphique.

6.1.1. Implantation à l'alignement

Pour les constructions à l'alignement, repérées au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture », leurs façades s'implanteront dans le plan vertical de la ligne figurant l'alignement.

Elles pourront présenter des retraits et saillies* sur cet alignement justifiés par une composition architecturale et à condition :

- que 40 % au minimum de la surface de la façade concernée par l'alignement s'inscrive dans le plan vertical de la ligne figurant l'alignement. Sont exclus des 40 % les balcons et loggias ainsi que les retraits des immeubles d'angle mentionnés ci-après ;
- que les retraits soient situés à plus de 5 mètres de toute limite séparative* de parcelles ;
- que l'espace compris entre le retrait et l'alignement soit traité dans la même nature que l'espace public : minéral ou végétal.

Cependant, en cas d'extension partielle ou de réhabilitation d'un bâtiment situé sur une parcelle conservée, l'alignement défini ci-dessus ne pourra pas être imposé.

6.1.2. Implantation en retrait

Les constructions devront être implantées conformément aux retraits précisés sur le document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture » et respecter l'emprise constructible de l'îlot concerné issue de ce même document graphique.

6.1.3. Les unités foncières* à l'angle de deux voies

L'aménagement des immeubles d'angle, repérés comme tels sur le document graphique n° UB 5.3.B. « Implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture », s'effectuera sur une distance au plus égale à 20 mètres comptés à partir de l'angle concerné.

Les constructions pourront s'établir en retrait de l'alignement sur 15 mètres maximum comptés à partir de l'angle concerné, avec l'obligation de revenir à l'alignement sur les 5 mètres restants, dans le cas où l'angle est délimité par la ligne continue figurant l'alignement.

6.1.4. Dispositions diverses

Les passages piétonniers publics à aménager dans le volume bâti: ces servitudes de passages piétonniers devront impérativement être établies sur toute la profondeur bâtie et sur une largeur minimum cotée sur le document graphique n° UB 5.3.B. « Implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture ».

Les aménagements de porches, lorsqu'ils s'accompagnent d'une indication portant sur la notion de transparence, devront permettre une continuité visuelle entre l'espace public et le cœur d'îlot sur toute l'épaisseur construite.

Les portiques devront être réalisés aux endroits indiqués sur le document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture » sur une ou deux hauteurs d'étage maximum.

Le traitement de la place s'effectuera conformément au plan de détails figurant au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture ».

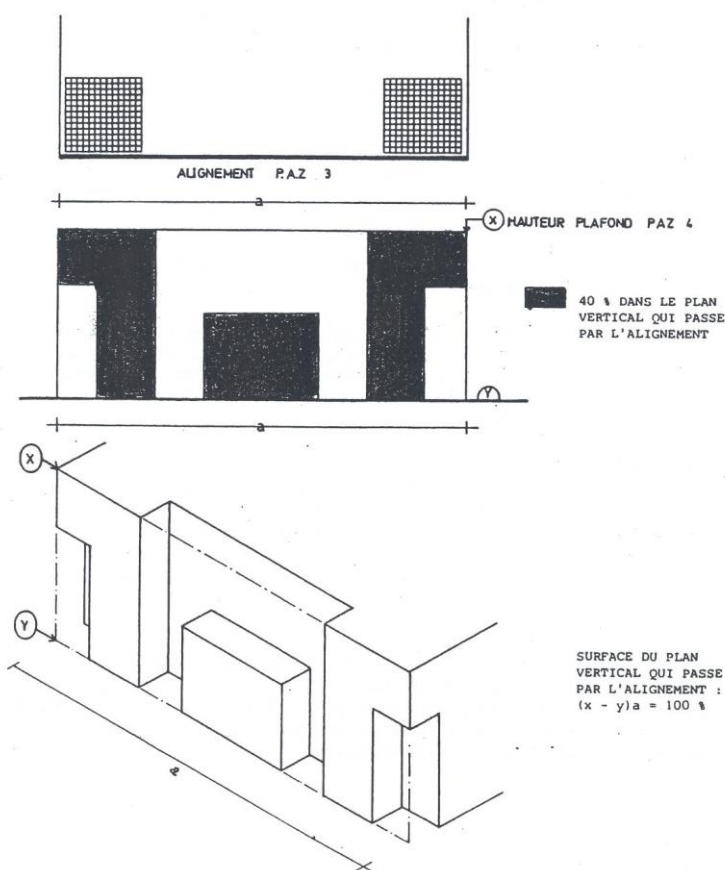
Le long de l'avenue Georges Pompidou, les balcons et éléments d'ornementation sont autorisés en surplomb de la zone de plafond variant entre la cote minimum de 49,80 mètres et maximum de 51,30 mètres.

CROQUIS EXPLICATIF

Pour l'application de la surface de façade
figurant à l'article 6.1

- L'alignement est la projection sur le sol du plan de la façade.
- La surface de la façade concernée par l'alignement est la surface du plan compris entre la ligne figurant l'alignement et l'acrotère ou le plafond indiqué sur le plan des hauteurs.

40 % de la façade réelle doit se situer dans le plan vertical de l'alignement.



6.2. Saillies

Les saillies (balcons, loggias, bow-window, auvents et éléments d'ornementation) sur l'espace public ou au-delà de l'alignement défini ci-dessus ne pourront prendre naissance qu'à partir du plancher haut du 1^{er} étage, et leur débord ne pourra excéder 1,50 mètre au-delà de l'alignement sauf pour les CINASPIC* pour lesquels le débord maximum autorisé est de 2,50 mètres.

Dans l'îlot 4.4, des débords de saillies de 0,60 mètre au-delà de l'alignement strict seront autorisés à partir du plancher haut du rez-de-chaussée.

Dans le cas de façades comportant des portiques en rez-de-chaussée représentées au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture », ces éléments de saillies pourront s'établir à partir du plancher bas du 1er étage.

Les saillies sur le cimetière (îlots 3.4., 3-7-1 et 3-7-2) sont strictement interdites.

Sur les voies départementales, le règlement de voirie départemental approuvé le 12 décembre 1994 par le Conseil Départemental 92 s'applique.

Article UB.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives* et également par rapport aux limites de la zone UB constituant des limites séparatives

7.1.1.1. Implantation sur les limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la façade sur ladite limite ne comporte pas de baie principale*.

7.1.1.2. Implantation en retrait des limites séparatives

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points. Ce retrait est au minimum de 4 mètres.

7.1.1.3. Fermeture de balcon

La fermeture de balcons existants sera autorisée nonobstant les distances par rapport aux limites séparatives imposées par l'article 7.1.1.1 et 7.1.1.2., sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 11.6.

7.1.2. Implantation par rapport aux parcelles comportant des immeubles existants (numérotées de 1 à 11)

Les dispositions édictées aux 7.1.1. ci-dessus s'appliquent aux constructions en limite séparative des parcelles comportant des immeubles existants conservés tels que figurés au document graphique n° UB-5.3.D « constructibilité des îlots » (parcelles n° 1 à 11).

7.1.3. Implantation à l'intérieur des îlots

A l'intérieur des îlots, seules s'appliquent les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres telles que définies à l'article UB-8, et ce, dans le respect des emprises constructibles.

7.2. Dispositions diverses : cœurs d'îlots

Dans le cas de cœurs d'îlots délimités au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture », les constructions s'implanteront dans l'emprise qui figure sur ce plan.

Dans le cas de cœurs d'îlots ouverts sur l'espace public, aucune construction ou extension en superstructure n'est admise.

Cette dernière disposition s'applique également aux espaces privés plantés et jardins privés ouverts sur l'espace public.

En cas de superstructure autorisée en cœur d'îlot au document graphique n° UB 5.3.C « hauteurs des constructions », les constructions ne sont admises que si elles ne dépassent pas une hauteur de 4,00 mètres sur dalle, comptée à partir de la cote de référence, et si elles respectent les règles d'implantation définies à l'article 7.1.

Ces dalles seront alors obligatoirement plantées sur au moins l'emprise du cœur d'îlot, et accessibles.

En cas d'infrastructure, les dalles seront aménagées en jardin sur un volume de terre de 1 mètre moyen d'épaisseur, compté à partir d'une cote de référence calculée par interpolation entre les cotes qui marquent les angles des îlots, à condition toutefois de respecter les dispositions de l'article 2.2. concernant le secteur soumis à des risques d'inondation.

Article UB.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments à l'intérieur d'un îlot ou d'un groupe d'îlots respectera les dispositions suivantes :

8.1.1. Conditions relatives aux baies principales

La plus courte distance horizontale, mesurée normalement, entre toute baie principale* d'un bâtiment et tout point d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à 8 mètres.

8.1.2. Conditions relatives aux distances entre bâtiments non contigus

La plus courte distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point d'une façade d'un bâtiment à tout point d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce premier point, avec un minimum de 8 mètres.

8.1.3. Conditions relatives aux distances entre bâtiments contigus

La plus courte distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point d'une façade d'un bâtiment à tout point d'un bâtiment contigu sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en ce premier point.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Dans l'îlot 3-4, tel que délimité au document graphique n° UB 5.3.D « constructibilité des îlots », la plus courte distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point d'une façade d'un bâtiment à tout point d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce premier point, avec un minimum de 10 mètres.

8.2.2. La fermeture de balcons existants est autorisée sous réserve que les nouvelles baies résultant de ces fermetures soient situées à 8 mètres minimum du point le plus proche du nu de la façade d'une autre construction située en vis-à-vis, et dans le respect des prescriptions de l'article 11.6.

Article UB.9. Emprise au sol des constructions

9.1. Construction en superstructures

Elle résulte des dispositions figurant au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d’urbanisme et d’architecture ».

9.2. Construction en infrastructures

Les sous-sols pourront s’étendre sous toute l’emprise des îlots constructibles figurant au document graphique n° UB 5.3.D « constructibilité des îlots », à l’exception des parcelles n° 100 et 102, rue de Villiers et n° 5 et 7 rue E. Cognacq, 178 rue Danton, et 159 rue Anatole France où ils ne pourront s’étendre au-delà de la limite d’implantation des constructions figurant au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d’urbanisme et d’architecture ».

Les sous-sols ne sont pas autorisés sous les espaces verts privatifs indiqués au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d’urbanisme et d’architecture » donnant sur rue pour les îlots 5.8 et 4.1.

Sous réserves de la concordance des projets des îlots cités ci-après avec la présence éventuelle de réseaux techniques communaux en infrastructure :

- Les sous-sols des îlots 1.1, 1.2, 2.1 et 2.2 pourront s’étendre sous toute l’emprise des îlots constructibles figurant au document graphique n° UB 5.3.D « constructibilité des îlots », ainsi que sous l’emprise publique des passages séparant les deux îlots 1.1 et 1.2 d’une part, et les deux îlots 2.1 et 2.2 d’autre part : ces sous-sols pourront s’étendre sur une largeur de 1 mètre et sur la longueur du passage, soit 15,50 mètres.
- Les sous-sols des îlots 5.1 et 5.3.1 pourront s’étendre sous toute l’emprise des îlots constructibles figurant au document graphique n° UB 5.3.D « constructibilité des îlots », ainsi que sous la voie publique séparatrice de ces 2 îlots.
- Les sous-sols de l’îlot 2.7 pourront s’étendre sous l’espace public nommé « Place Marie Jeanne Bassot » jusqu’à la limite de l’ancienne parcelle cadastrée J n°20 sous réserve que la dalle supérieure du sous-sol soit recouverte d’une couche de terre végétale* d’au moins 2 mètres d’épaisseur.
- Les sous-sols de l’îlot 5.6 pourront s’étendre sous toute l’emprise de l’îlot constructible figurant au document graphique n° UB 5.3.D « constructibilité des îlots », ainsi que sous l’emprise des espaces piétons compris strictement entre les deux avancées des bâtiments le long de la rue Greffülhe et sur une profondeur de 16 mètres.
- Les sous-sols des îlots 5.5 et 5.7 pourront s’étendre sous toute l’emprise des îlots constructibles figurant au document graphique n° UB 5.3.D « constructibilité des

îlots », ainsi que sous l'emprise des espaces piétons compris strictement entre les 2 avancées des bâtiments et sur une profondeur de 10 mètres.

- La construction des parkings sous les espaces verts publics séparatifs des îlots 5.3.1 et 5.3.2, et 5.1 et 5.2, est autorisée à condition :
 - que la cote du sol naturel ne soit pas sensiblement modifiée,
 - que la dalle supérieure du sous-sol soit recouverte d'une couche de terre végétale d'au moins 2 mètres d'épaisseur.
- La construction des sous-sols de l'îlot 1.6 est autorisée sous l'espace public, sur une bande de terrain de 21,73 mètres x 10,50 mètres, le long de la rue A. France, à condition que la dalle supérieure du sous-sol soit recouverte d'une couche de terre végétale d'au moins 0,60 mètre d'épaisseur.
- Les sous-sols de l'îlot 4.3 pourront s'étendre sous l'espace public, exclusivement le long des rues Anatole France et Danton, jusqu'à la limite des anciennes parcelles cadastrées section D, numéro 25, 20, 21 :
 - côté de la rue Danton, l'étanchéité des sous-sols sera à la cote maximum de 27,45 NGF ;
 - côté de la rue Anatole France, l'étanchéité des sous-sols sera à la cote maximum de 30,40 NGF.

Article UB.10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Hauteur des constructions

Les constructions respecteront « a) » ou ne pourront dépasser « b) » les hauteurs indiquées au document graphique n° UB 5.3.C. « hauteurs des constructions ».

Figurent sur ce document :

- a) L'indication accompagnée d'une flèche de la cote NGF* normale des acrotères* ou corniches visibles depuis l'espace public : cette cote marquant le gabarit de la rue sera respectée impérativement sur toute la longueur de la façade indiquée sur le plan, y compris lorsque celle-ci présente un retrait.
Lorsque deux cotes figurent sur ce plan, elles indiquent un seuil minimum et un seuil maximum.
- b) L'indication des plafonds de hauteur pour l'ensemble des volumes susceptible d'être construits.
Il s'agit d'une hauteur maximale fixant un vélum à ne pas dépasser.
Les volumes construits pourront s'établir à cette cote ou en deçà de cette cote, à condition de respecter les hauteurs imposées d'acrotères et de corniches indiquées au a) ci-dessus.
- c) Les zones représentées par une trame croisée expriment la possibilité de descendre à 45° à partir du plafond le plus haut et dans les profondeurs indiquées sur le plan.

Dans le cas où les terrasses ne sont pas réalisées, le bâtiment s'implantera en retrait dans la profondeur indiquée sur le plan.

Les rez-de-chaussée à destination de commerce pourront, néanmoins, s'implanter librement sous réserve que les terrasses ainsi créées soient accessibles.

Dans le cas de limites séparatives*, une solution de raccordement des constructions situées de part et d'autre de la limite séparative devra être recherchée : notamment, les constructions pourront s'établir sur l'alignement extérieur sur une largeur minimum de 5 mètres en respectant un acrotère stricte correspondant au plafond le plus haut.

Sur les quais, les terrasses obligatoires seront traitées en toitures-terrasses plantées. Elles s'établiront à 45 ° à partir de la cote d'acrotère basse et dans la profondeur indiquée sur le plan. Des saillies* ponctuelles seront autorisées sur une largeur représentant le tiers de la façade sur quais. Leur hauteur sera limitée à 3 mètres au-dessus du plan oblique à 45° défini ci-dessus

10.2. Dépassements généraux

10.2.1. Les volumes de superstructure : machineries d'ascenseurs, locaux de ventilation et de climatisation, capteurs d'énergie, antennes, paratonnerres, chaufferies en superstructure, etc..., à condition :

- qu'ils s'insèrent dans une composition d'ensemble ;
- qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres au-dessus du velum de la zone dans laquelle ils sont situés ;
- qu'ils soient situés à une distance de 2 mètres minimum des façades du dernier niveau de l'immeuble.

10.2.2. Les garde-corps des terrasses à condition :

- qu'ils n'excèdent pas la hauteur minimum fixée par les normes en vigueur.

10.2.3. Les volumes d'accès aux toitures-terrasses et leurs extensions pour une surface de plancher (SDP*) maximum de 80 m² par cage d'escalier d'immeuble, à condition :

- que la surface de 80 m² autorisée ci-dessus soit répartie en deux volumes maximum, limités à 40 m² de SDP chacun ;
- qu'ils s'insèrent dans une composition d'ensemble, en liaison avec les édifices techniques (cage d'escalier...) de l'immeuble ;
- qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres au-dessus du velum de la zone dans laquelle ils sont situés ;
- qu'ils soient situés à une distance de 2 mètres minimum des façades du dernier niveau de l'immeuble ;
- qu'il n'en résulte pas une occupation de la toiture-terrasse de l'immeuble supérieure à 50 % de celle-ci ;
- qu'ils soient traités avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades de l'immeuble, avec une préférence pour les matériaux transparents, et que la terrasse qui leur correspond soit traitée en terrasse d'agrément avec plantations ;
- Dans le cas où ces volumes sont contigus ou reliés entre eux, les façades percées de baies devront être édifiées dans le même alignement (croquis a) ;
- Leurs extensions, dès lors qu'elles sont accolées, seront édifiées selon les mêmes dispositions (croquis b) ;
- Toutefois, si elles ne sont pas accolées, ces extensions devront être séparées par une terrasse-jardin de 2 mètres minimum par pièce de loisirs (croquis c).

10.2.4. Recommandations concernant les machineries d'ascenseurs

Il est souhaitable d'intégrer les machineries d'ascenseur à l'intérieur des bâtiments, la partie technique en superstructure étant alors limitée à 1,80 mètre.

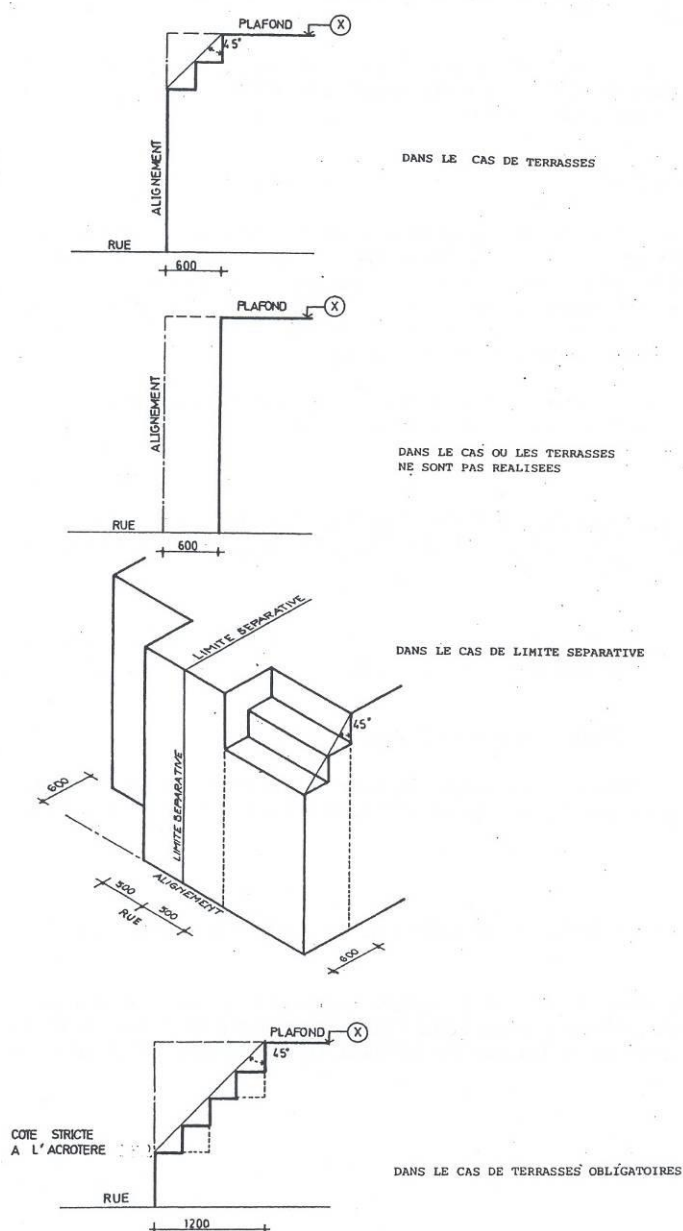
Dans le cas contraire, il conviendra de rechercher une localisation et un traitement en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

CROQUIS EXPLICATIF

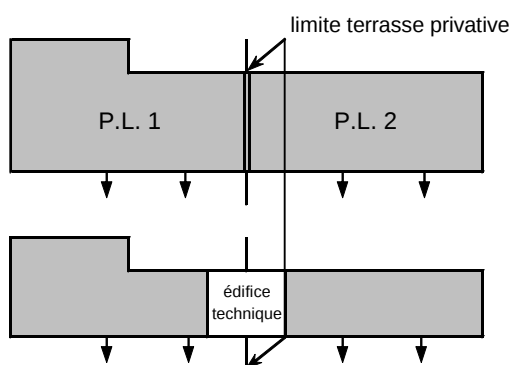
Pour l'application de l'article UB.10. concernant les volumes d'accès aux toitures-terrasses.

CROQUIS EXPLICATIF

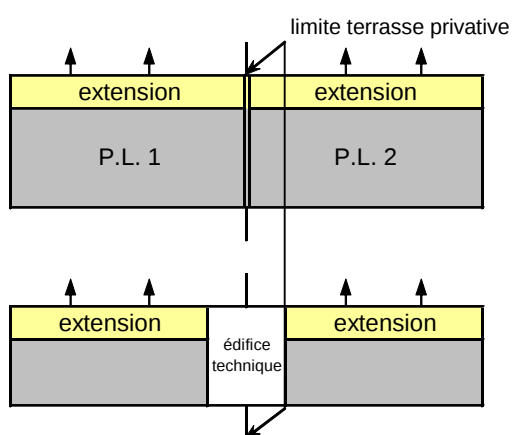
pour l'application de l'article 10 - c) concernant
les zones de terrasses



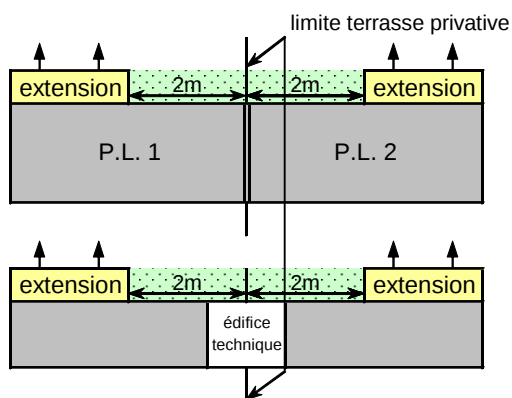
Croquis a) édification de volumes d'accès aux toitures-terrasses contigus ou reliés entre eux par un édifice technique



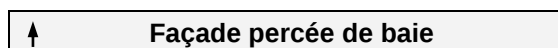
Croquis b) dans le cas d'extension accolée



Croquis c) dans le cas d'extension non accolée



Légende



10.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Les travaux sur les façades et toitures d'une construction existante, en vue d'améliorer son isolation thermique, et excédant ou susceptibles d'excéder les gabarits, les hauteurs plafonds et hauteurs maximum définis aux paragraphes 10.1. et 10.2. ci-dessus, peuvent être admis. Dans ce cas, le dépassement sera limité à 30 cm par rapport au volume existant.

Article UB.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de l'espace public.

11.2. Matériaux, couleurs des façades, dispositifs liés au développement durable

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le pavé de verre est interdit en rez-de-chaussée des façades sur rue.

L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné est autorisée sous réserve de s'inscrire qualitativement dans la composition du bâtiment et de s'intégrer dans le paysage urbain.

11.3. Pignons

Les murs pignons, mitoyens ou non, feront l'objet d'un traitement particulier en harmonie avec les façades.

11.4. Façade de bureaux*

Pour les constructions destinées exclusivement au bureau, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage devront bénéficier d'un traitement spécifique avec notamment la réalisation d'une entrée de grande dimension sur double niveaux avec un effort particulier en matière de matériaux et de conception architecturale de la façade et en privilégiant les effets de transparence.

11.5. Clôtures

Les clôtures seront à dominante végétale.

Tout traitement minéral de clôture ne pourra excéder une hauteur de 1,20 mètre, au delà de laquelle il pourra être complété d'éléments de grilles ou de végétal.

Sur toutes les clôtures à l'exception de celles des CINASPIC*, l'ajout d'écrans opaques est interdit ; seul le doublage par des écrans ajourés est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

11.6. Fermeture de balcons et terrasses intermédiaires

La fermeture isolée des balcons et terrasses intermédiaires visibles depuis l'espace public est interdite. La fermeture des balcons sera néanmoins autorisée dans le cadre d'une recomposition architecturale globale de la façade concernée englobant des fermetures simultanées, et notamment si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction.

La fermeture isolée des balcons non visibles de l'espace public sera autorisée sous réserve de s'effectuer en harmonie avec l'architecture et les matériaux de la façade concernée.

11.7. Traitement des toitures et des superstructures

Les superstructures et ouvrages techniques mentionnés à l'article 10 seront intégrés à la construction, et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades. Les toitures accessibles seront traitées en terrasses aménagées ou plantées.

Les réseaux techniques en toitures tels que VMC, climatisation, ventilations diverses seront obligatoirement camouflés par un revêtement en pierre, ou des caillebotis bois, ou des matériaux identiques à la façade.

Les étanchéités apparentes sont interdites.

11.8. Toitures-terrasses

Les toitures-terrasses, qu'elles soient accessibles ou non, devront faire l'objet d'un traitement de qualité. Les étanchéités autoprotégées ne pourront être laissées apparentes et la protection par gravillons est interdite.

Les toitures-terrasses inaccessibles seront traitées de la manière suivante :

- soit végétalisées par solution traditionnelle avec apport de terre végétale*, ou par toute autre solution type substrat. Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 11 centimètres.

Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

- soit un mixage avec un minimum de 60 % de terre végétale pouvant associer alors plantations diverses et traitement minéral. Ce traitement minéral sera dans ce cas constitué d'un revêtement approprié : carrelages, dalles sur plots, caillebotis bois ou protection dur.

La végétalisation (ou mixage terre végétale, plantations et traitement minéral) devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

11.9. Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un aménagement architectural, afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

Il est recommandé que l'installation de trop-pleins sur les balcons, loggias et terrasses, les évacuations d'eaux pluviales soient situées de telle façon qu'elles ne puissent être visibles et décelables en tant que telles, depuis l'espace public et les cœurs d'îlots.

11.10. Dispositions particulières à certains espaces

11.10.1. La place centrale et ses accès figurant aux documents graphiques n° UB 5.3.A « traitement des espaces publics et localisation des équipements publics » et n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture », par une trame, est soumise à l'obligation d'un traitement architectural d'ensemble.

11.10.2. Certains éléments privilégiés de façades marquant les angles de rue, les têtes d'immeuble, les transparences, les porches, les portiques, les façades composées en fonds de perspectives, figurant au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des

constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture » par une indication particulière, feront l'objet d'une recherche architecturale visible dans le traitement des façades.

11.10.3. Les squares publics plantés représentés au document graphique n° UB 5.3.A « Traitement des espaces publics et localisation des équipements publics » pourront recevoir des aménagements de superstructures légers.

11.10.4 Les espaces privés de jardins ouverts sur l'espaces public seront enclos par des éléments de grilles et portails aux endroits indiqués au document graphique n° UB 5.3.B. « Implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture ».

11.10.5. Les espaces publics à mettre en valeur, figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » participent de façon intéressante à la qualité du paysage urbain grâce à leur qualité intrinsèque et de l'association qu'ils forment avec les bâtiments qui les bordent. En conséquence, une vigilance particulière sera portée aux travaux et ravalement des bâtiments concernés, au respect de la composition urbaine d'ensemble (axes, symétries, portiques...), au maintien des éléments végétaux, à la qualité des traitements de sols, des clôtures, enseignes et éléments de mobilier urbain.

11.11. Dispositions particulières aux bâtiments remarquables à préserver et mettre en valeur repérés au document graphique n° UB 5.3.B

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection (figurant au document graphique n° UB 5.3.B et dans le document « cahier de protection du patrimoine architectural », pièce n° 4.2.3) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les interventions sur les bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « **bâtiments remarquables à préserver** » devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices (volumétrie, composition et traitement des façades, ornementation et modénatures, nombre, proportions et traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux, typologie de la toiture...) et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie existante du bâtiment devra être conservée dans ses caractéristiques générales.

Article UB.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Dispositions Générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière* propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de stationnement résultant de l'application des paragraphes 12.1.2 à 12.1.5, le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou par concession ou acquisition dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

12.2. Normes dimensionnelles

12.2.1. Dimensions utiles des places

Chaque emplacement doit présenter des dimensions au moins égale à :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 5,5 mètres

12.2.2. Rampes d'accès

Les rampes d'accès doivent avoir la largeur minimum suivante :

- sens unique : 3,50 mètres
- Double sens desservant : 3,50 mètres jusqu'à 70 voitures
- Double sens desservant : 6 mètres plus de 70 voitures

A l'exception des rampes des parkings publics, ces rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 %, et ne pas excéder 18 % pour le restant.

Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 mètres.

Le rayon extérieur devra au moins être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 mètres pour une rampe à sens unique ou de 6 mètres pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 mètres et 12 mètres dans chacun des cas.

Toute rampe extérieure aux bâtiments, visible depuis l'espace public est interdite, exceptée celles des sorties de parkings des îlots 3.4, 5.1 et 5.3.1 qui seront situées sur les trottoirs de l'avenue André Malraux, des rues Léon Jamin et Jules Guesde et sur le Quai Michelet.

12.3. Normes de stationnement

12.3.1. Habitation*

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche commencée de 85 m² de surface de plancher (SDP*) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Dans les îlots d'une surface inférieure à 600 m², il est exigé une place de stationnement automobile par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150m² de SDP.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 1 % de la SDP, avec un minimum de 10 m².

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement automobile par logement.

12.3.2. Commerce, artisanat*, industrie*,

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie qui sont situées dans un rayon de 150 mètres autour de l'accès véhicule d'un parking public existant ou projeté.

Les aires de stationnement automobile pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie, représenteront au minimum :

- 60 % de la SDP créée pour les commerces ;
- 25 % de la SDP créée pour l'industrie et l'artisanat.

Dans le cas ci-dessus (artisanat et industrie), il est demandé que la (ou les places) créée(s), outre les dimensions minimum imposées à l'article 12.1, soient adaptées aux caractéristiques de fonctionnement de l'activité considérée (dégagement...).

12.3.3. Bureaux*

Il sera créé une place de stationnement automobile par tranche de 120 m² de surface de plancher créée.

Dans un rayon de 300 mètres autour des accès de la station de métro « Pont de Levallois », la norme est d'une place par tranche de 150 m² de SDP créée.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 0,3 % de la SDP avec un minimum de 10 m².

12.3.4. Hébergement hôtelier*

12.3.4.1. Véhicules particuliers

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 3 chambres.

12.3.4.2. Autocars

Toutes dispositions devront être prises pour que la desserte des hôtels de tourisme par autocars et taxis ne génère aucune gêne pour la circulation publique.

Il sera exigé une place de stationnement d'autocar pour 100 chambres.

12.3.5. CINASPIC*

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux parkings publics et aux transports en commun).

12.3.6. Immeubles protégés au titre des monuments historiques ou de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement en cas de travaux de restauration, de changement de destination ou de reconstruction à l'identique des immeubles protégés.

Cette dispense n'autorise pas la suppression des places existantes avant travaux.

12.4. Stationnement des vélos et poussettes

12.4.1 Stationnement des vélos

Dans les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

Pour les CINASPIC, les résidences pour personnes âgées, les foyers d'accueil pour personnes handicapées : la superficie à réserver éventuellement au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

12.4.2. Dispositions particulières pour le stationnement des vélos

En l'absence de réalisation de parc de stationnement, il devra néanmoins être réalisé, dans les immeubles principalement d'habitation ou de bureau, un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des vélos, dont la surface totale devra correspondre aux besoins de l'immeuble.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux poussettes et situés en rez-de-chaussée des constructions.

12.4.3. Stationnement des poussettes

Pour les constructions à destination d'habitation créant plus de 10 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des poussettes.

La surface réservée au stationnement des poussettes doit représenter au minimum 4m² par tranche complète de 10 logements.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux vélos, dès lors que ces derniers sont situés au rez-de-chaussée des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

12.5. Aires de livraisons et de dépose à réaliser

Les constructions doivent réserver sur l'unité foncière* des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existantes ni à leurs extensions modérées.

Les aires de dépose pour autocars et les aires de livraison, ainsi que leur accès doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

12.5.1. Bureaux

Lorsqu'il est construit sur une unité foncière, une surface de plancher supérieure à 10 000 m² (hormis les surfaces de locaux pour archives et informatique en sous-sol), il doit être prévu sur la dite unité foncière, les emplacements nécessaires à toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

12.5.2. Artisanat, industrie, commerce

Lorsqu'il est construit sur une unité foncière*, un bâtiment relevant de l'une de ces destinations, il doit être réservé sur ladite unité foncière, les emplacements nécessaires et adaptés à toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention qui sont induites par la nature et la taille de ces destinations.

Pour la création de commerces ou services inférieurs à 150 m² SDP il n'est pas imposé d'obligation.

12.5.3. Hébergement hôtelier

Lorsqu'il est construit sur une unité foncière un hôtel de plus de 100 chambres, il doit être réservé sur ladite unité foncière, une aire de dépose et de reprise des passagers. Cette aire peut être utilisée comme aire de livraison, elle doit dans ce cas être adaptée à toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Lorsqu'il est construit sur un terrain un programme mixte, les aires de livraison peuvent être communes, dans ce cas il sera fait application de la norme la plus contraignante.

Article UB.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés sont indiqués au document graphique n° UB 5.3.A « traitement des espaces publics et localisation des équipements publics » ; et soumis aux dispositions spécifiques du Code de l'urbanisme.

13.2. Cœurs d'îlots et espaces privés plantés repérés au document graphique n° UB 5.3.B

Les « cœurs d'îlots et espaces privés plantés repérés au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture » seront aménagés en espaces verts*.

Il y sera planté un arbre* de grand développement pour 150 m² de l'emprise de cœur d'îlot délimitée au document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture ».

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale* d'un mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques (couches drainantes*, feutres anticontaminants, etc...) nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les étanchéités apparentes et protections d'étanchéité seront interdites.

Les circulations et espaces de détente seront traités en dallage.

13.3. Espaces libres*

Les espaces libres compris entre l'espace public et les constructions seront traités en liaison avec l'espace public minéral ou végétal.

Ils seront accompagnés d'éléments de grilles ou portails aux endroits indiqués sur le document graphique n° UB 5.3.B « implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture ».

13.4 Arbres intéressants*

Les arbres intéressants sont repérés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

Les aménagements prévus sur les terrains devront tenir compte de ce patrimoine naturel : l'implantation des constructions devra, sauf impossibilité technique avérée, éviter leur destruction.

Toutefois, dans le cas où un arbre intéressant serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou par un arbre susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.5 Arbres existants

Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé.

13.6. Espaces verts à préserver et à mettre en valeur

Toute construction, reconstruction, installation ou aménagement au sol devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les espaces plantés, voire à restituer le caractère de l'élément paysage concerné.

La requalification d'aire de stationnement existante est possible si ces aménagements permettent de conserver les arbres existants et contribuent à favoriser l'emploi de matériau perméable pour les places de stationnement.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres ne pourra en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation des sols sont indiqués sur le document graphique n° UB 5.3.D « constructibilité des îlots ».

Chapitre III

Dispositions applicables en zone UC

La zone UC, dite îlot « Collange » recouvre des terrains délimités par les rues Paul Vaillant Couturier, Marjolin, Baudin et Jules Guesde, situés entre le Front de Seine et le tissu ancien de la ville.

Sa vocation principale est d'accueillir de l'habitat, des commerces et services ainsi que des équipements publics, notamment un des principaux parcs paysagers de la ville. Les bureaux y sont interdits.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme pour l'aménagement d'un parc public, l'élargissement des trottoirs et la création d'un parc de stationnement public.

Certaines dispositions réglementaires qui lui sont applicables sont figurées au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC ».

Section 1

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

Article UC.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.
- 1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.
- 1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.
- 1.7. Les bureaux*.
- 1.8. L'industrie*.
- 1.9. La reconstruction à l'identique de bâtiments ou parties de bâtiments détruits et non conformes aux règles du présent règlement.

Article UC.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.1.1. Règles générales

A l'exception de celles régies par l'article UC.1., les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1.2. Règles spécifiques

2.1.2.1. Dispositions applicables aux commerces et artisanats*

La création, par construction, et/ou changement de destination, de surface de plancher (SDP*) destinée au commerce ou à l'artisanat, à condition d'être située en sous-sol, et/ou rez-de-chaussée.

2.1.2.2. Dispositions applicables à l'habitation*

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus.

Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

2.1.2.3. Dispositions applicables dans l'emprise du parc public et sur les emprises à végétaliser

Sur l'emprise du parc public et sur les emprises à végétaliser figurant sur ce document graphique, sont toutefois autorisées :

- L'édification d'ouvrages techniques et de petits édicules liés aux accès et à l'occupation des sous-sols qui ne pourraient être intégrés dans les constructions à condition de respecter les hauteurs maximum fixées au paragraphe UC 10.5.

- L'édification d'installations légères publiques telles que sanitaires, local jardiniers, kiosque, abri,..., à condition que la SDP totale créée par l'ensemble de ces installations n'excède pas 40m².

2.2. Rappels

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UC.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Conditions de desserte des unités foncières*

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'usager des voies et la circulation est moindre.

3.3. Parcours piétonniers (aménagements en faveur du piéton, liaisons piétonnes)

Les liaisons piétonnes existantes ou à créer ainsi que les aménagements en faveur du piéton, figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » devront être assurés.

Article UC.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de prétraitement avant déversement dans le réseau public (dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures,...).

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- Les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...).
- Les réseaux câblés de radiotélévision publics.
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.4.2. Dispositions spécifiques suivant la ou les destinations des constructions

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation*, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée, à moins de 15 mètres de la voie ou de l'emprise publique et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte.
- Pour les constructions nouvelles à destination autre que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, mais préférentiellement en rez-de-chaussée.
- En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune des destinations.

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions à destination d'habitation

Les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions dont la SDP est inférieure ou égale à 50 m².

4.4.4. Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. s'appliquent. Cependant, elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

4.5.1. Réseaux de distribution de chaleur et de froid

Lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude, doit être raccordée au réseau concerné. L'exploitant du réseau d'énergie précisera les conditions de raccordement. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.

4.5.2. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements ou d'un bâtiment à destination de bureau* équipé de places de stationnement couvertes ou

d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Article UC.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, saillies*, balcons et encorbellements* compris, doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles A et B définies au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC ».

Article UC.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, saillies*, balcons et encorbellements* compris, doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles A et B définies au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC ».

Article UC.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, saillies*, balcons et encorbellements* compris, doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles A et B définies au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC ».

Article UC.9. Emprise au sol des constructions*

9.1. Dispositions générales

Les constructions en superstructure doivent être édifiées à l'intérieur des emprises constructibles A et B définies au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC ».

9.2. Dispositions particulières

Sur l'espace concerné par la réalisation d'un porche, tel que figuré au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC », il n'y a pas d'emprise au sol.

9.3. Rappel : Les constructions en infrastructure

Les constructions en infrastructure peuvent s'étendre sous toute l'emprise des parcelles cadastrées en section H, n° 102 et n° 136 repérées au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC ».

Article UC.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La hauteur maximum est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage* ou l'acrotère*).

10.1.2. La hauteur maximum des constructions est de 33 mètres, avec un maximum de 11 niveaux (R*+10).

10.1.3. Les façades du niveau R+10 doivent obligatoirement être implantées en retrait d'au moins 3,50 mètres par rapport aux plans de façades passant par les pieds d'immeuble, étant exclus de ces plans les balcons, volumes habitables en encorbellement (bow-windows...) et les loggias.

10.1.4. La hauteur des rez-de-chaussée sur voie, mesurée entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher supérieur, ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

10.1.5. 35 % de la superficie du plancher bas du dernier niveau doivent être traités en terrasses conformément à l'article UC.11.8.

10.2. Dispositions particulières à l'emprise constructible A

Dans l'emprise constructible A, les constructions doivent respecter les retraits imposés à chaque niveau tel que figuré au document graphique n° 5.4 « dispositions règlementaires applicables à la zone UC », suivant légende « limite de terrasses sur parc ».

10.3. Dispositions particulières à l'emprise constructible B

Dans l'emprise constructible B, les passages sous porche figurés au document graphique n° 5.4 « dispositions règlementaires applicables à la zone UC » ont une hauteur minimum correspondant à R+1.

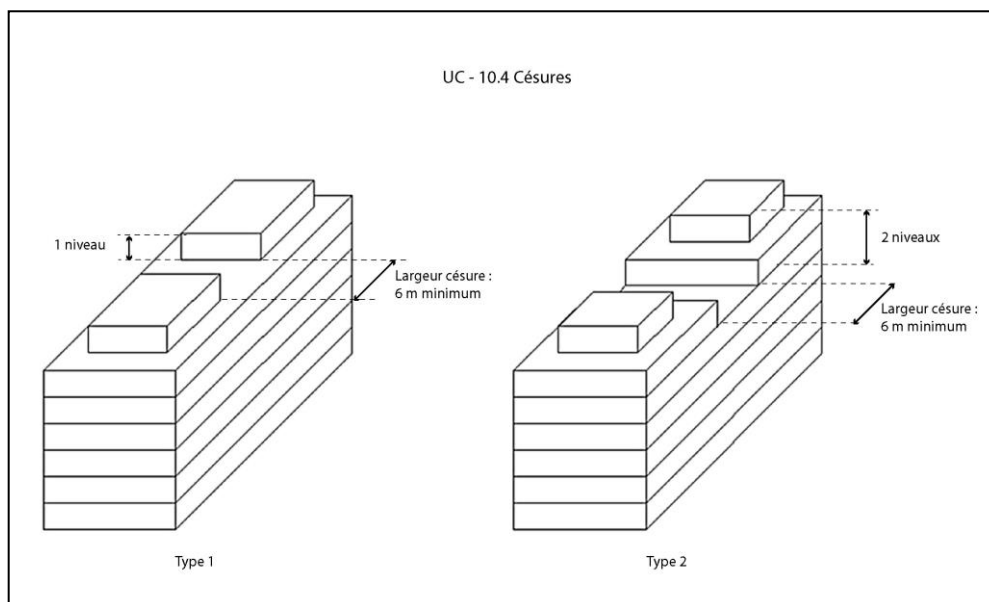
10.4. Césures* en partie supérieure d'immeuble

Par ailleurs, les façades des constructions présentent en partie supérieure d'immeuble deux césures soit de type 1, soit de type 2, sur toute la profondeur de la construction, telles que localisées au document graphique n° 5.4 « dispositions règlementaires applicables à la zone UC ».

La hauteur de la césure est fixée à :

- Un niveau pour les césures de façade de type 1.
- Deux niveaux pour les césures de façade de type 2.

La largeur de la césure est d'au moins 6 mètres.



10. 5. Hauteur maximum des ouvrages et édicules autorisés à l'article UC 2.1.2.3.

Les petits édicules, ouvrages techniques et aménagements liés aux accès et à l'occupation en sous-sol autorisés au paragraphe UC.2.1.2.3. à l'intérieur de l'emprise du parc public et des emprises à végétaliser figurant au document graphiques n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC » ne peuvent excéder une hauteur de 4 mètres comptée à partir du niveau fini de l'emprise concernée.

10.6. Dépassements autorisés

D'une manière générale, les éléments suivants peuvent dépasser la hauteur maximum définie au paragraphe 10.1. :

- Les garde-corps.
- Les motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc... et les verrières éclairant les surfaces de planchers inférieurs, ceci de façon ponctuelle.
- Les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, souches de cheminée, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère, et de manière à être le moins visible possible depuis le domaine public. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de l'ouvrage technique.
- Les machineries d'ascenseurs : elles seront obligatoirement situées à l'intérieur des bâtiments, la partie technique située en superstructure devant être limitée à 1,80 mètre de hauteur et être située en retrait de la façade du dernier niveau.

Article UC.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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, notamment pour les plus remarquables (cf. document graphique n° 5.1).

11.2. Cours anglaises

Les cours anglaises sur voies et sur le parc public sont interdites pour les constructions à destination d'habitation*.

11.3. Matériaux, couleurs des façades, dispositifs liés au développement durable

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le pavé de verre est interdit en rez-de-chaussée des façades sur rue.

L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné est autorisée sous réserve de s'inscrire qualitativement dans la composition du bâtiment et de s'intégrer dans le paysage urbain.

11.4. Pignons et locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales.

Les locaux annexes seront traités avec un soin égal à celui apporté aux constructions principales.

11.5. Façades commerciales, enseignes

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales devront répondre aux conditions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements des vitrines devront en respecter les limites séparatives.
- Les vitrines ne pourront présenter de saillie* au delà de la limite de l'emprise constructible figurant au document graphique n° 5.4 « dispositions réglementaires applicables à la zone UC ».

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces ou des services devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne.

La façade commerciale devra être séparée de façon visible des étages supérieurs en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

11.6. Clôtures

Les clôtures situées en bordure des voies et du parc public feront partie d'une composition d'ensemble.

Sur toutes les clôtures l'ajout d'écrans opaques est interdit; seul le doublage par des écrans ajourés est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

11.7. Fermeture de balcons et terrasses intermédiaires

La fermeture des balcons (sauf loggias) et des terrasses intermédiaires visibles depuis l'espace public est interdite.

11.8. Toitures-terrasses

11.8.1. Principes généraux

Les toitures-terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités autoprotégées des toitures-terrasses ainsi que les protections par gravillons ne pourront être laissées apparentes.

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

11.8.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation sera assurée par une solution technique de type traditionnel (végétalisation intensive* ou semi-intensive* avec apport de terre végétale*), ou par toute autre solution non traditionnelle (végétalisation extensive* comportant une couche végétale couvre-sols sur substrats...). Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 11 centimètres.

Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant

Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

11.8.3. Toitures-terrasses accessibles

En dehors des parties occupées par les circulations nécessaires aux usagers et les espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées* et recevoir une végétalisation intensive*, semi-intensive* ou extensive*.

11.9. Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les ouvrages tels que groupes électrogènes, ouvrages de climatisation des constructions nouvelles etc., seront situés à l'intérieur des constructions.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse tels que la ventilation mécanique contrôlée, les ventilations diverses, seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations des sous-sols non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades tant en ce qui concerne la nature des matériaux que leur couleur.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limites séparatives* d'immeubles.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Sur les toitures-terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

Les branchements (câbles électriques, télécom...) seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

Article UC.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Stationnement des véhicules motorisés

12.1.1. Dispositions Générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière* propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de stationnement résultant de l'application des paragraphes 12.1.2. à 12.1.5., le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou par concession ou acquisition dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1.2. Accès

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir, et leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement*, ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès doivent avoir la largeur minimum suivante :

- Sens unique ou double sens desservant moins de 50 places de stationnement pour voitures : 3,50 mètres.
- Double sens desservant plus de 50 places de stationnement pour voitures : 6 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol doivent présenter un rayon intérieur de courbure supérieur ou égal à 5 mètres. Leur rayon extérieur de courbure doit être d'au minimum 9 mètres.

Toutefois, les dimensions des rayons de courbure pourront être modulées pour tenir compte des nécessités résultant de contraintes techniques motivées, notamment par l'exiguïté de certaines unités foncières.

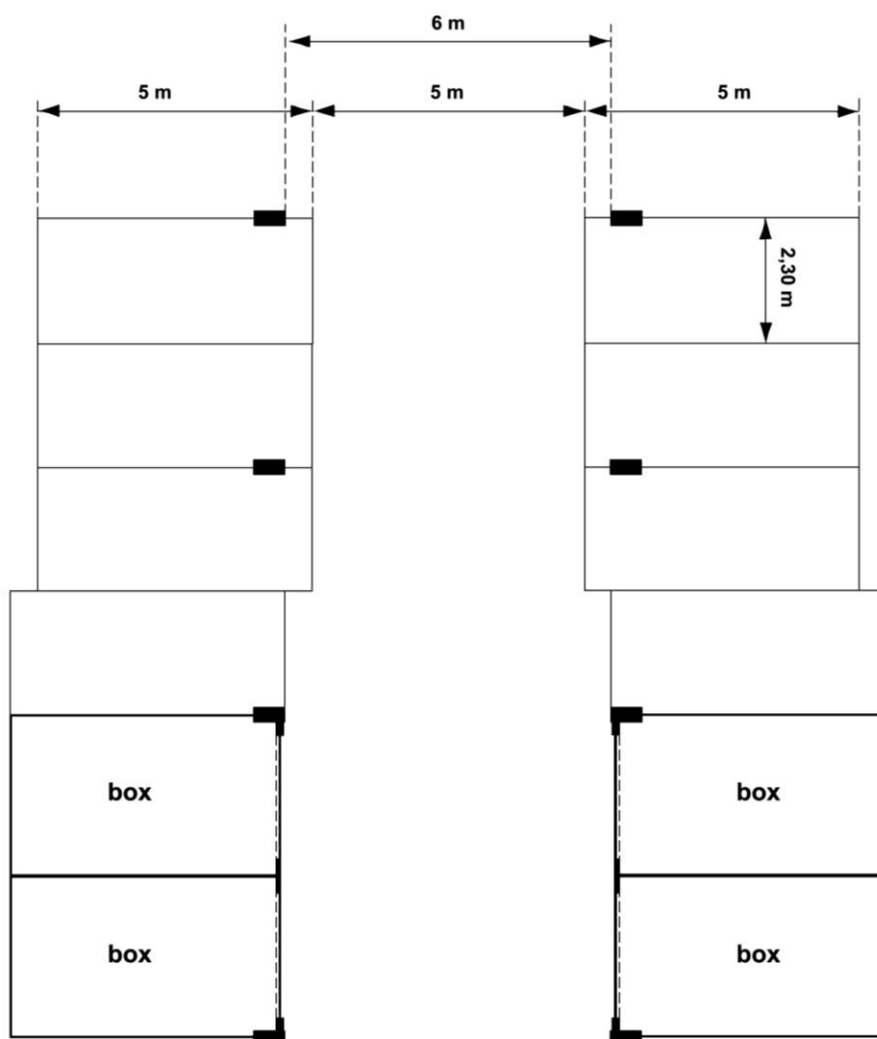
12.1.3. Dimensions des emplacements

Dans une aire collective de stationnement, chaque emplacement, doit présenter des dimensions au moins égale à :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement :
 - 6 mètres entre poteaux ou portes de boxes
 - 5 mètres entre places non cloisonnées

STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places



12.1.4. Dispositions spécifiques

Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Lorsqu'une construction comprend des parties à destinations différenciées, le nombre total des places à réaliser résulte du cumul des places exigibles pour chaque destination de constructions.

Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

12.1.5. Normes de stationnement

12.1.5.1. Constructions à destination d'habitation*

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 85 m² de surface de plancher (SDP*) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150m² de SDP.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement automobile par logement.

Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre des places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 1 % de la SDP, avec un minimum de 10 m².

Pour les résidences pour personnes âgées, il n'est exigé que la réalisation d'une aire de 10 m² minimum réservée aux deux roues motorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux bâtiments comprenant un parc de stationnement.

12.1.5.2. Constructions à destination de commerces

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les commerces dont la SDP est inférieure ou égale à 300 m² ou qui sont situés dans un rayon de 150 mètres autour de l'accès véhicule d'un parking public existant ou projeté.

Il est exigé 1 place de stationnement automobile par tranche de :

- 150 m² de SDP pour les commerces dont la SDP est comprise entre 300 m² et 1 000 m².
- 60 m² de SDP pour les commerces dont la SDP est supérieure à 1 000 m² et inférieure ou égale à 2 000 m².
- 45 m² pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m².

Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m², il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Nonobstant la disposition imposant aux aires de stationnement d'être obligatoirement réalisées en sous-sol, ces aires de chargement, déchargement et de manutention pourront être réalisées en rez-de-chaussée sous réserve d'être intégrées au bâtiment.

12.1.5.3. Artisanat*

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les locaux à destination d'artisanat et d'industrie, dont la SDP est inférieure ou égale à 300 m².

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 300 m² de SDP créée.

En plus des aires de stationnement pour véhicules particuliers, il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m², la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12.1.5.4. Hébergement hôtelier*

12.1.5.4.1. Véhicules particuliers

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 5 chambres.

12.1.5.4.2. Autocars

Toutes dispositions devront être prises pour que la desserte des hôtels de tourisme par autocars et taxis ne génère aucune gêne pour la circulation publique.

Au-delà de 150 chambres, il sera exigé une place de stationnement d'autocar par tranche de 150 chambres, calculée par excès. Dans ce cas, l'obligation de créer les places de stationnement en sous-sol ne sera pas imposée.

12.1.5.5. Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)*

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux parkings publics et aux transports en commun).

Par ailleurs, les aires de chargement, déchargement et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement pourront être imposées sur le terrain.

12.2. Stationnement des vélos et poussettes

12.2.1 Stationnement des vélos

Dans les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au

rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

Pour les CINASPIC, les résidences pour personnes âgées, les foyers d'accueil pour personnes handicapées : la superficie à réserver éventuellement au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

12.2.2. Dispositions particulières pour le stationnement des vélos

En l'absence de réalisation de parc de stationnement, il devra néanmoins être réalisé, dans les immeubles principalement d'habitation ou de bureau, un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des vélos, dont la surface totale devra correspondre aux besoins de l'immeuble.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux poussettes et situés en rez-de-chaussée des constructions.

12.2.3. Stationnement des poussettes

Pour les constructions à destination d'habitation créant plus de 10 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des poussettes.

La surface réservée au stationnement des poussettes doit représenter au minimum 4m² par tranche complète de 10 logements.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux vélos, dès lors que ces derniers sont situés au rez-de-chaussée des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

12.3. Suppression des places de stationnement des véhicules motorisés ou aires de stationnement de véhicules non motorisés

Aucune surface ou place de stationnement existante ne peut être supprimée, dès lors que la surface ou le nombre de places exigibles n'est pas réalisé.

Article UC.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » sont soumis aux dispositions spécifiques du code de l'urbanisme.

13.2. Traitement des espaces libres et des emprises à végétaliser

Les espaces libres et les emprises à végétaliser repérées au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager de qualité et diversifié, comportant des arbres* et/ou arbustes.

Ces espaces pourront comporter des aires de jeux ou de détente ainsi que des aménagements piétonniers.

13.3. Traitement du parc public

Le parc public, hors ouvrages techniques, édicules et installations légères autorisés au paragraphe 2.1.2.3. et hors traitement des accès aux équipements et au parc de stationnement public, doit présenter les épaisseurs de terre végétale* nécessaires aux différentes catégories de plantation : pelouse, arbustes, arbres* à petit, moyen et grand développement.

Les ouvrages techniques, édicules, installations légères et aménagement des accès aux équipements publics doivent faire partie intégrante de la composition d'ensemble du parc.

13.4. Arbres intéressants*

Les arbres intéressants sont repérés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

Les aménagements prévus sur les terrains devront tenir compte de ce patrimoine naturel : l'implantation des constructions devra, sauf impossibilité technique avérée, éviter leur destruction.

Toutefois, dans le cas où un arbre intéressant serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou par un arbre susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.5. CINASPICS*

Les dispositions des paragraphes 13.1. et 13.2. ci-dessus pourront être assouplies pour s'adapter à la destination et au fonctionnement propre aux CINASPIC.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre IV

Dispositions applicables en zone UD

« La zone UD correspond à un secteur situé entre le quartier Front de Seine et le tissu ancien et est caractérisée par un urbanisme hétérogène et mutable. Pour ménager une transition urbaine entre le tissu ancien et le nouveau quartier Front de Seine, une zone spécifique est créée. Le lien direct avec la station de métro Pont de Levallois offre l'opportunité de définir un projet emblématique en conformité avec les orientations du PADD qui visent à renforcer les fonctions économiques de la commune et son rôle actif dans le rayonnement de l'agglomération parisienne tout en favorisant l'équilibre entre emploi et habitat. Cette zone permet un développement urbain mixte (habitat, bureaux, commerce, équipements) avec l'intégration de trottoirs élargis (Paul Vaillant-Couturier, Marius AUFAN, Anatole France et Baudin) et paysagers pour certains, afin d'assurer des continuités vertes le long de certains axes. Elle participe à la satisfaction du double objectif de valorisation d'un pôle économique marquant l'entrée de la rue Anatole France et de construction de logements ».

La zone UD fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme pour l'élargissement de trottoirs.

Certaines dispositions réglementaires qui lui sont applicables sont figurées au document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD ».

La zone UD comprend **un secteur UDa**, à l'intérieur duquel les constructions à destination de bureau et d'industrie sont admises.

Section 1

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

Article UD.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.
- 1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.
- 1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.
- 1.7. La reconstruction à l'identique des bâtiments ou parties de bâtiments détruits et non conformes aux règles du présent règlement.

Dans toute la zone UD, à l'exception du secteur UDa, sont interdites :

- 1.8. Les constructions à destination de bureaux* et d'industrie*.

Article UD.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.1.1. Règles générales

A l'exception de celles régies par l'article UD.1., les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1.2. Règles spécifiques

2.1.2.1. Dispositions applicables aux commerces et à l'artisanat* dans toute la zone UD, à l'exception du secteur UDa

La création, par construction, et/ou changement de destination, de SDP destinée au commerce ou à l'artisanat, à condition d'être située en sous- sol, et/ou rez-de-chaussée et/ou premier étage.

2.1.2.2. Dispositions applicables à l'habitation*

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus.

Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

2.2. Rappels

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Dans les parties de zones repérées au Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la Seine dans le Département des Hauts-de-Seine approuvé par l’arrêté Préfectoral du 9 Janvier 2004 (P.P.R.I. : pièces n° 6.1.2 du présent dossier), la nature de l’occupation et de l’utilisation du sol est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan de Prévention des Risques d’Inondation approuvé.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UD.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

Article UD.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement avant déversement dans le réseau public (dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures,...).

4.3. Réseau public de communication

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- Les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées...).
- Les réseaux câblés de radiotélévision publics.
- Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installés sur la toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.4.2. Dispositions spécifiques suivant la ou les destinations des constructions

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation*, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée, à moins de 15 mètres de la voie ou de l'emprise publique et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte.
- Pour les constructions nouvelles à destination autre que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
- En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune de ces destinations.

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions à destination d'habitation

Les dispositions des articles 4.4.1 et 4.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions dont la SDP est inférieure ou égale à 50 m².

4.4.4. Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. s'appliquent. Cependant, elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

4.5. Rappel : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

4.5.1. Réseaux de distribution de chaleur et de froid

Lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude, doit être raccordée au réseau concerné. L'exploitant du réseau d'énergie précisera les conditions de raccordement. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.

4.5.2. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements ou d'un bâtiment à destination de bureau* équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Article UD.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le mot alignement* s'entend comme l'alignement actuel ou futur.

6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone UD

Le nu des façades des constructions en superstructure doit être implanté à l'intérieur des emprises constructibles telles que figurées sur le document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD ».

6.2. Saillies* et encorbellements* sur alignement et en surplomb de l'espace public

Nota : Sur les voies départementales, le règlement de voirie départemental approuvé le 12 décembre 1994 par le Conseil Départemental 92 s'applique.

6.2.1. Immeuble en surplomb de la rue Marius AUFAN

Au-dessus de la rue Marius AUFAN, dans la bande telle que figurée au document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD », l'implantation d'un immeuble en surplomb est autorisée.

Celui-ci devra respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur libre sous le bâtiment mesurée à partir du niveau du sol de la rue Marius AUFAN doit être au minimum de 7 mètres.
- Les saillies et encorbellements de l'immeuble doivent respecter les dispositions ci-après.

6.2.2. Saillies (hors volume habitables en encorbellements)

6.2.2.1. Généralités

Les saillies (balcons,...) sont autorisées en empiètement par rapport à l'alignement.

Leur définition englobe notamment les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies devront tenir compte du modèle des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté, et de l'aspect général de la voie. Une attention particulière devra être portée au traitement de leur sous-face.

Afin de préserver la perception du front bâti, il pourra être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés.

Les saillies visées ci-dessus ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3 mètres au-dessus du trottoir.
- 0,22 mètre de 3 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir.
- 0,40 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur inférieure à 10 mètres.
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres.

En outre, lorsqu'il s'agit exclusivement de balcons d'immeubles d'habitation :

- 1 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 11,50 mètres.
- 1,20 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 12,5 mètres.
- Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

6.2.2.2. Cas particulier : Immeubles de bureaux dans le secteur UDa

Par exception aux dispositions de l'article 6.2.2.1, les saillies des façades d'immeubles à destination principale de bureaux repérées par un « traitement architectural particulier à l'échelle urbaine » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent dossier), sont autorisées en empiètement par rapport à l'alignement des rues Baudin et Anatole France jusqu'à 1 mètre d'épaisseur. A l'angle des rues Anatole France et Baudin, cette dimension sera portée à 2 mètres d'épaisseur, afin de marquer l'angle (auvent,...).

6.2.3. Volumes habitables en encorbellement

6.2.3.1. Quelle que soit la destination de la construction

Les volumes habitables, oriel et bow-windows construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les voies d'une largeur inférieure à 10 mètres entre les alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables, oriel et bow-windows construits en encorbellements sur l'alignement ne devront pas excéder une épaisseur de :

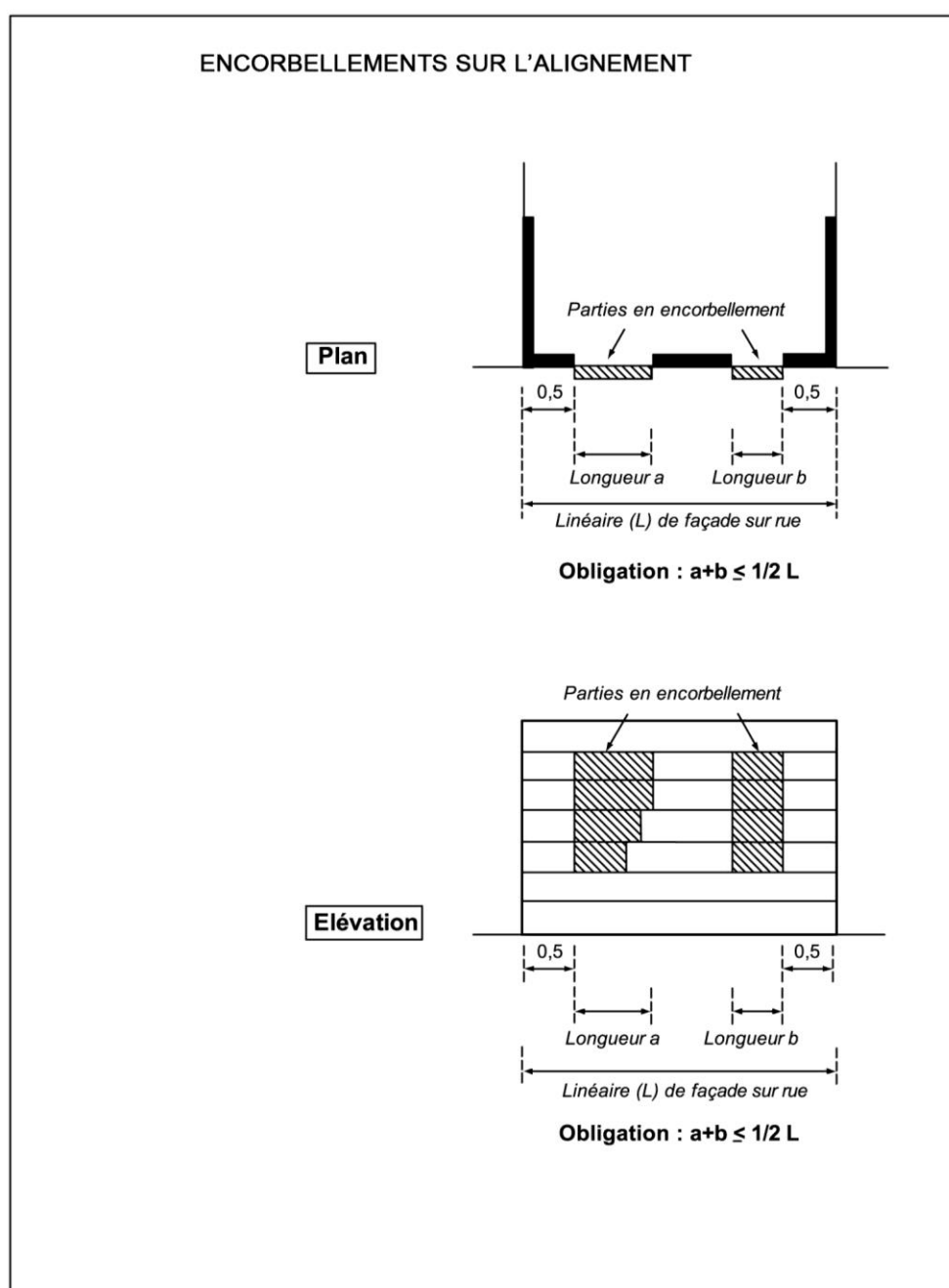
- 0,16 mètre jusqu'à 3 m au-dessus du trottoir quelle que soit la largeur de la voie.
- 0,22 mètre de 3 m à 4,30 m au-dessus du trottoir quelle que soit la largeur de la voie.
- 0,60 mètre à partir d'une hauteur de 4,30 m au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 11,50 m.
- 0,80 mètre à partir d'une hauteur de 4,30 m au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 11,50 m.

6.2.3.2. Quelle que soit la destination de la construction, à l'exception des CINASPIC*

La longueur totale de l'emprise des encorbellements ne peut excéder 50 % du linéaire de façade sur rue (cf. croquis ci-après).

Pour les unités foncières* situées à l'angle de deux voies, la longueur totale d'emprise des encorbellements imposée ci-dessus est de 50 % rue par rue. Le ou les pans coupés repérés au document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD » sont exclus de ce calcul et peuvent librement comporter des encorbellements si ceux-ci apportent une valorisation du traitement architectural de l'angle du bâtiment.

Pour chaque encorbellement la longueur à prendre en compte sera la plus grande (voir croquis ci-après).



Article UD.7. Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD ».

Article UD.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD ».

Article UD.9. Emprise au sol des constructions*

9.1. Dispositions générales

Les constructions en superstructure doivent être édifiées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD ».

9.2. Dispositions particulières

Sur l'espace surplombant la rue Marius Aupiais, tel que figuré au document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD », il n'y a pas d'emprise au sol.

Article UD.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. Définitions et principes généraux

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'à l'acrotère* ou au faîtage*.

10.2. Les hauteurs maximum autorisées

Les hauteurs maximum de construction sont fixées en fonction de la localisation de la construction et/ou de sa destination. Les hauteurs maximum admises ainsi que le nombre maximum de niveaux sont reportés au document graphique n° 5.5 « dispositions réglementaires applicables à la zone UD ».

10.3. Dépassement exceptionnel à l'angle des voies Paul Vaillant Couturier et Marius AUFAN

Afin d'assurer le traitement architectural de cet angle, seront autorisés en dépassement de 3,50 mètres maximum de la hauteur maximum, les dômes, coupoles, belvédères et petits volumes de couronnement accessibles assurant un rehaussement visuel décoratif et limité à cet angle.

Une distance de 8 mètres doit être respectée entre ce dépassement et chaque limite séparative latérale de propriété, dès lors que le dépassement comporte le percement de baies principales, et 3 mètres dans les autres cas.

10.4. Hauteur des rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée sur rue des constructions nouvelles (mesurée entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher supérieur) ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

10.5 Dépassements généraux de la hauteur maximum

D'une manière générale, les éléments suivants peuvent dépasser la hauteur maximum définie au paragraphe 10.2. :

1° Les garde-corps dans les limites de 1,50 mètre.

2° Les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, souches de cheminées, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère, et de manière à être le moins visible possible depuis le domaine public.

3° Les motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc... et les verrières éclairant les surfaces de planchers inférieurs, ceci de façon ponctuelle.

4° La réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant dans la limite de 2.50 mètres.

5° Les machineries d'ascenseurs : elles seront obligatoirement situées à l'intérieur des bâtiments, la partie technique située en superstructure devant être limitée à 1,80 mètre de hauteur et être située en retrait de la façade du dernier niveau.

6° Les volumes comportant un accès aux toitures-terrasses:

a) Dans les immeubles à destination principale d'habitation comportant au minimum 3 logements sous les conditions suivantes :

- Que l'emprise de ces volumes soit inférieure ou égale à 15% de la surface totale de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient adossés, dans la mesure du possible, aux ouvrages techniques ou aux cheminées éventuelles dans une composition d'ensemble.
- Que leur hauteur soit limitée (acrotère compris) à 3 mètres à partir de la dalle de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient situés à au moins 1,50 mètre de l'ensemble des façades du dernier niveau de l'immeuble sur lequel ils sont édifiés.
- Qu'ils respectent, par rapport aux limites séparatives, une distance de 3 mètres minimum sans possibilité d'ouvrir des baies et de 6 mètres minimum en cas d'ouverture de baie. Néanmoins, ils pourront s'implanter sur la limite séparative s'ils s'adossent à un pignon mitoyen d'une hauteur au moins équivalente.
- Qu'ils desservent une terrasse accessible paysagée* et végétalisée dans les conditions fixées à l'article UA 11.2.8.2. (toitures-terrasses).
- Que les toitures-terrasses de ces volumes soient végétalisées.

b) Dans les immeubles à destination principale d'habitation comportant moins de 3 logements et les immeubles à destination autre que l'habitation sous les conditions suivantes :

- Que l'emprise de ces volumes soit strictement nécessaire à l'accès des toitures-terrasses.
- Qu'ils soient adossés, dans la mesure du possible, aux ouvrages techniques ou aux cheminées éventuelles dans une composition d'ensemble.
- Que leur hauteur soit limitée (acrotère compris) à 3 mètres à partir de la dalle de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient situés à au moins 1,50 mètre de l'ensemble des façades du dernier niveau de l'immeuble sur lequel ils sont édifiés.
- Qu'ils respectent, par rapport aux limites séparatives, une distance de 3 mètres minimum sans possibilité d'ouvrir des baies et de 6 mètres minimum en cas d'ouverture de baie. Néanmoins, ils pourront s'implanter sur la limite séparative s'ils s'adossent à un pignon mitoyen d'une hauteur au moins équivalente.
- Qu'ils desservent une terrasse accessible paysagée* et végétalisée dans les conditions fixées à l'article UA 11.2.8.2. (toitures-terrasses).
- Que les toitures-terrasses de ces volumes soient végétalisées.

10.6. Dispositions spécifiques aux constructions à destination de bureau* dans le secteur UDa

Le dernier niveau des constructions destinées aux bureaux devra intégrer tous les éléments techniques nécessaires au fonctionnement desdits bureaux, à l'exception des antennes, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération des eaux...

Néanmoins, de façon ponctuelle et limitée, pourront dépasser de ce dernier niveau ainsi que de la hauteur maximum autorisée à l'article 10.2.2. des éléments techniques ne pouvant pas être intégrés dans le bâtiment (échappement de groupe électrogène, éléments de groupe froid, dispositifs antichute, nacelles...) sous réserve que ces dépassements n'excèdent pas 3 mètres et soient situés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, un signal visuel à l'échelle urbaine est autorisé en dépassement de 10 mètres de la hauteur maximum (flèche de toiture, structure ajourée, ...) à l'angle des rues Baudin et Anatole France.

Ce dépassement n'est autorisé que s'il ne crée aucune surface de plancher.

Article UD.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Cours anglaises

Les cours anglaises sur voies et espaces publics sont interdites pour les constructions à destination d'habitation*.

11.2. Matériaux, couleurs des façades, dispositifs liés au développement durable

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le pavé de verre est interdit en rez-de-chaussée des façades sur rue.

L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné est autorisée sous réserve de s'inscrire qualitativement dans la composition du bâtiment et de s'intégrer dans le paysage urbain.

11.3. Pignons et locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales.

Les locaux annexes seront traités avec un soin égal à celui apporté aux constructions principales.

11.4. Façades commerciales, enseignes

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales devront répondre aux conditions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements des vitrines devront en respecter les limites séparatives.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces ou des services devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne.

La façade commerciale devra être séparée de façon visible des étages supérieurs (corniches, retraits,...).

11.5. Façade de bureaux*

Pour les constructions destinées exclusivement au bureau, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage devront bénéficier d'un traitement spécifique avec notamment la réalisation d'une entrée de grande dimension sur double niveaux au minimum, avec un effort particulier en matière de matériaux et de conception architecturale de la façade et en privilégiant les effets de transparence.

11.6. Clôtures

Les clôtures situées en bordure des voies et emprises publiques feront partie d'une composition d'ensemble.

Sur toutes les clôtures l'ajout d'écrans opaques est interdit, seul le doublage par des écrans ajourés est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

11.7. Fermeture de balcons et terrasses intermédiaires

La fermeture des balcons (sauf loggias) et des terrasses intermédiaires visibles depuis l'espace public est interdite.

11.8. Toitures-terrasses

11.8.1. Principes généraux

Les toitures-terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités autoprotégées des toitures-terrasses ainsi que les protections par gravillons ne pourront être laissées apparentes.

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

11.8.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation sera assurée par une solution technique de type traditionnel (végétalisation intensive* ou semi-intensive* avec apport de terre végétale*), ou par toute autre solution non traditionnelle (végétalisation extensive* comportant une couche végétale couvre-sols sur substrats...).

Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 11 centimètres.

Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

11.8.3. Toitures-terrasses accessibles

En dehors des parties occupées par les circulations nécessaires aux usagers et les espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées* et recevoir une végétalisation intensive*, semi-intensive* ou extensive*.

11.9. Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les ouvrages tels que groupes électrogènes, ouvrages de climatisation des constructions nouvelles etc., seront situés à l'intérieur des constructions.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse tels que la ventilation mécanique contrôlée, les ventilations diverses, seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés

par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. Les ouvrages ou édifices techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations des sous-sols non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades tant en ce qui concerne la nature des matériaux que leur couleur.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limites séparatives* d'immeubles.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Sur les toitures-terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

Les branchements (câbles électriques, télécom...) seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

Article UD.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Stationnement des véhicules motorisés

12.1.1. Dispositions Générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière* propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de stationnement résultant de l'application des paragraphes 12.1.2. à 12.1.5., le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou par concession ou acquisition dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1.2. Accès

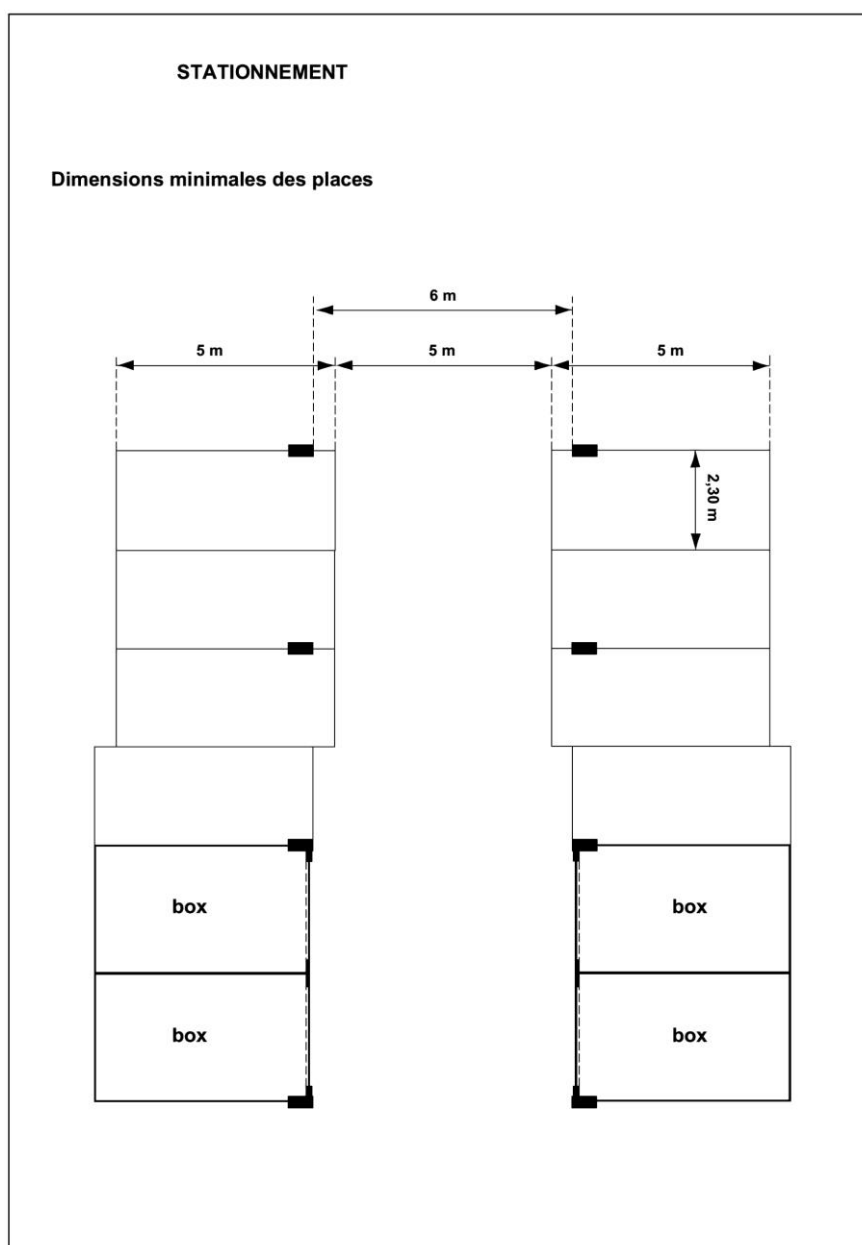
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir, et leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès doivent avoir la largeur minimum suivante :

- Sens unique ou double sens desservant moins de 50 places de stationnement pour voitures : 3,50 mètres.
- Double sens desservant plus de 50 places de stationnement pour voitures : 6 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol doivent présenter un rayon intérieur de courbure supérieur ou égal à 5 mètres. Leur rayon extérieur de courbure doit être d'au minimum 9 mètres.

Toutefois, les dimensions des rayons de courbure pourront être modulées pour tenir compte des nécessités résultant de contraintes techniques motivées, notamment par l'exiguïté de certaines unités foncières.



12.1.3. Dimensions des emplacements

Dans une aire collective de stationnement, chaque emplacement, doit présenter des dimensions au moins égale à :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement :
 - 6 mètres entre poteaux ou portes de boxes
 - 5 mètres entre places non cloisonnées

12.1.4. Dispositions spécifiques

Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Lorsqu'une construction comprend des parties à destinations différenciées, le nombre total des places à réaliser résulte du cumul des places exigibles pour chaque destination de constructions.

Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

12.1.5. Normes de stationnement

12.1.5.1 Constructions à destination d'habitation*

12.1.5.1.1. Dispositions générales

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 85 m² de surface de plancher (SDP*), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150m² de S.D.P.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement automobile par logement.

Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre des places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 1 % de la SDP, avec un minimum de 10 m².

Pour les résidences pour personnes âgées, il n'est exigé que la réalisation d'une aire de 10 m² minimum réservée aux deux roues motorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux bâtiments comprenant un parc de stationnement.

12.1.5.1.2. Dispositions particulières et dispenses

Lorsqu'il n'est pas possible d'inscrire, dans le terrain assiette de l'opération, un rectangle de 17 mètres x 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle dans laquelle il n'est pas possible d'inscrire un carré de 17 mètres de côté, il ne sera pas fait référence à la SDP pour le calcul de nombre de places à réaliser, mais au nombre de logements créés, la norme étant d'une place par logement créée.

Par ailleurs, il ne sera exigé aucune place de stationnement :

- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat lorsqu'il n'est pas possible d'inscrire, dans le terrain, assiette de l'opération, un

rectangle de 17 mètres x 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle dans laquelle il n'est pas possible d'inscrire un carré de 17 mètres de côté.

- Lorsque le terrain, assiette de l'opération, présente un unique linéaire sur rue inférieur ou égal à 10 mètres et une superficie inférieure à 250 m².
- pour les programmes de construction de moins de trois logements.

12.1.5.1.3. Extensions, travaux sur constructions existantes et changements de destination

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile lors de travaux avec extension et/ou de changement de destination d'une construction vers l'habitation, sous réserve que :

- La SDP créée par extension ou changement de destination soit inférieure ou égale à 150 m² et ne crée pas plus de deux nouveaux logements.
- Les travaux ne suppriment pas de places existantes en sous-sol qui permettent de répondre aux nombres exigibles.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- Aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt locatif aidé de l'Etat
- Aux changements de destination d'une construction en vue de l'affecter à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

Y compris dans le cas où ces travaux et changements de destination s'accompagnent de la création de SDP, dans la limite de 50% de la SDP existante avant le commencement des travaux.

Cependant lesdits travaux ne doivent pas supprimer de places existantes en sous-sol qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.1.5.2. Constructions à destination de bureaux*

Il sera créé une place de stationnement automobile par tranche de 120 m² de SDP créée.

Dans un rayon de 300 mètres autour des accès de la station de métro « Pont de Levallois », la norme est d'une place par tranche de 150 m² de SDP créée.

Les places doubles sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 10 % des places exigibles.

Pour les programmes dont la SDP est supérieure à 10 000 m², il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Nonobstant la disposition imposant aux aires de stationnement d'être obligatoirement réalisées en sous-sol, ces aires de chargement, de déchargement et de manutention pourront être réalisées en rez-de-chaussée, sous réserve d'être intégrées au bâtiment.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 0,30% de la SDP, avec un minimum de 10 m².

12.1.5.3. Constructions à destination de commerces

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les commerces dont la SDP est inférieure ou égale à 300 m² ou qui sont situés dans un rayon de 150 mètres autour de l'accès véhicule d'un parking public existant ou projeté.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de :

- 150 m² de SDP pour les commerces dont la SDP est comprise entre 300 m² et 1 000 m².
- 60 m² de SDP pour les commerces dont la SDP est supérieure à 1 000 m² et inférieure ou égale à 2 000 m².
- 45 m² pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m².

Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m², il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Nonobstant la disposition stipulant que les aires de stationnement sont obligatoirement réalisées en sous-sol, ces aires de chargement, déchargement et de manutention pourront être réalisées en rez-de-chaussée sous réserve d'être intégrées au bâtiment.

12.1.5.4. Artisanat*, industrie*

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les locaux à destination d'artisanat et d'industrie, dont la SDP est inférieure ou égale à 300 m².

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 300 m² de SDP créée.

En plus des aires de stationnement pour véhicules particuliers, il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m², la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12.1.5.5. Hébergement hôtelier*

12.1.5.5.1. Véhicules particuliers

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 5 chambres.

12.1.5.5.2. Autocars

Toutes dispositions devront être prises pour que la desserte des hôtels de tourisme par autocars et taxis ne génère aucune gêne pour la circulation publique.

Au-delà de 150 chambres, il sera exigé une place de stationnement d'autocar par tranche de 150 chambres, calculée par excès. Dans ce cas, l'obligation de créer les places de stationnement en sous-sol ne sera pas imposée.

12.1.5.6. Dispositions applicables aux CINASPIC*

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux parkings publics et aux transports en commun).

Par ailleurs, les aires de chargement, déchargement et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement pourront être imposées sur le terrain.

12.2. Stationnement des vélos et poussettes

12.2.1 Stationnement des vélos

Dans les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

Pour les CINASPIC, les résidences pour personnes âgées, les foyers d'accueil pour personnes handicapées : la superficie à réserver éventuellement au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

12.2.2. Dispositions particulières pour le stationnement des vélos

En l'absence de réalisation de parc de stationnement, il devra néanmoins être réalisé, dans les immeubles principalement d'habitation ou de bureau, un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des vélos, dont la surface totale devra correspondre aux besoins de l'immeuble.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux poussettes et situés en rez-de-chaussée des constructions.

12.2.3. Stationnement des poussettes

Pour les constructions à destination d'habitation créant plus de 10 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des poussettes.

La surface réservée au stationnement des poussettes doit représenter au minimum 4m² par tranche complète de 10 logements.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux vélos, dès lors que ces derniers sont situés au rez-de-chaussée des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

12.3. Suppression des places de stationnement des véhicules motorisés ou aires de stationnement de véhicules non motorisés

Aucune surface ou place de stationnement existante ne peut être supprimée dès lors que la surface ou le nombre de places exigibles n'est pas réalisé.

Article UD.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Traitement des espaces libres (hors marges de recul, cf. 13.2.)

13.1.1. Dispositions générales

Les espaces libres seront aménagés préférentiellement en contiguïté de ceux existants le cas échéant sur les unités foncières* voisines. La partie du terrain en espace libre doit être aménagée principalement en espaces verts*. Les plantations y bénéficieront d'un traitement de qualité et diversifié.

13.1.2. Obligations de traitement des espaces verts

Les espaces verts doivent présenter les épaisseurs de terre végétale* nécessaires aux différentes catégories de plantations : pelouses et arbustes, arbres* à petit, moyen et grand développement. Cette épaisseur n'est en aucun cas inférieure à 0,50 mètre non compris la couche drainante.

13.1.3. Plantation d'arbres

Le nombre d'arbres doit correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 200 m² de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.

13.2. Traitement de la marge de recul* sur la rue Danton

Les espaces non occupés par les accès doivent être traités en espaces verts comportant une épaisseur minimum de 0,50 mètre de terre végétale.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UD.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre V

Dispositions applicables en zone UE

« La zone UE est une zone urbaine mixte destinée à accueillir de l'habitat, des bureaux, des services, des commerces notamment un important centre commercial et des équipements intégrant la création d'un vaste parc urbain paysagé. »

La zone est divisée en quatre îlots (A, B, C et D).

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme notamment pour la création d'un parvis public.

Certaines dispositions règlementaires qui lui sont applicables sont précisées dans les documents graphiques suivants :

- Document graphique n° UE 5.6.A « occupation des sols ».
- Document graphique n° UE 5.6.B « emprise maximale et l'implantation des constructions en superstructure ».
- Document graphique n° UE 5.6.C « hauteurs maximales des constructions »
- Document graphique n° UE 5.6.D « délimitation des îlots sur plan cadastral et attribution des constructibilités par îlot ».

Section 1

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

Article UE.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.

1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.

1.4. Les carrières.

1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.

1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Article UE.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.1.1. Règles générales

En superstructure, les destinations d'occupation des sols prévues au document graphique n° UE 5.6.A « occupation des sols », ainsi que les locaux techniques strictement nécessaires à leur fonctionnement.

Les commerces, bureaux, équipements et CINASPIC sous réserve du respect de la SDP précisée au document graphique n°UE 5.6.D. « Délimitation des îlots sur le plan cadastral et attribution des constructibilités par îlots ».

A l'exception de celles régies par l'article UE.1., les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1.2. Règles spécifiques

2.1.2.1. Reconstructions à l'identique

2.1.2.1.1. En cas de sinistre

Est autorisée, la reconstruction de locaux régulièrement édifiés et détruits après sinistre depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle ne modifie pas la destination existante, et ne dépasse ni la surface de plancher (SDP*), ni le volume, ni l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiments existants avant le sinistre. Cette reconstruction devra disposer du même nombre de places de stationnement existant avant sinistre ou respecter les nouvelles dispositions de l'article UE.12.

2.1.2.1.2. Hors cas de sinistres

Est autorisée la reconstruction de locaux, régulièrement édifiés et démolis depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle ne modifie pas la destination existante et ne dépasse ni la SDP, ni l'implantation, ni le volume existant avant démolition.

2.1.2.2. Règles spécifiques au parc urbain

Sur l'emprise du parc urbain sont admis, sous réserve du respect de la SDP précisée au document graphique n°UE 5.6.D. « Délimitation des îlots sur le plan cadastral et attribution des constructibilités par îlots », les aménagements suivants :

- La réalisation d'ouvrages techniques, édicules, cours anglaises, locaux d'entretien... liés aux accès et à l'occupation des sous-sols qui ne pourraient être intégrés dans les constructions ;
- L'édification d'installations légères publiques, telles que sanitaires, local jardinier, kiosque, abri...

2.2. Rappels

Les constructions nouvelles à destination d'habitation* et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UE.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Conditions de desserte des unités foncières*

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'usager des voies et la circulation est moindre.

3.3. Parcours piétonniers (aménagement en faveur du piéton, liaisons piétonnes)

Les liaisons piétonnes existantes ou à créer ainsi que les aménagements en faveur du piéton, figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes », devront être assurés.

Article UE.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement avant déversement dans le réseau public (dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures,...).

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- Les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...).
- Les réseaux câblés de radiotélévision publics.
- Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installés sur la toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions dont la SDP est inférieure ou égale à 50 m².

4.4.2. Dispositions spécifiques suivant la ou les destinations des constructions

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation*, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée, à moins de 15 mètres de la voie ou de l'emprise publique et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte.

Pour les constructions nouvelles à destination autres que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, mais préférentiellement en rez-de-chaussée.

En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune des destinations.

4.4.3. Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. s'appliquent. Cependant, elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

4.5.1. Réseaux de distribution de chaleur et de froid

Lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaires, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude, doit être raccordée au réseau concerné. L'exploitant du réseau d'énergie précisera les conditions de raccordement. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.

4.5.2. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements ou d'un bâtiment à destination de bureau* équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Article UE.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

Les constructions nouvelles en superstructure devront s'implanter à l'intérieur de « la limite d'implantation maximum » des constructions définies au document graphique n° UE 5.6.B « emprise maximale et implantation des constructions en superstructure ».

6.2. Saillies* et encorbellements*

Les saillies (balcons, loggias, bow-windows et éléments d'ornementation) sur les voies publiques existantes ou futures ne pourront prendre naissance qu'à partir de 3,50 mètres (niveau fini du trottoir).

Dans le cas de façades comportant des portiques en rez-de-chaussée, ces éléments de saillies pourront s'établir à partir du plancher bas du 1^{er} étage.

Article UE.7. Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions sont autorisées en limite séparative* ou en retrait dans le respect des prescriptions suivantes :

- Implantation sur les limites séparatives : les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si la façade ne comporte pas de baie*.
- Implantation en retrait des limites séparatives : les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction comportant des baies principales* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 1,90 mètre.

Article UE.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres dans le cas de baies principales* et au moins égale à 4 mètres dans les autres cas.

Article UE.9. Emprise au sol des constructions

9.1. Emprise au sol des constructions en superstructure

Toutes les constructions en superstructure s'inscriront dans les emprises constructibles définies au document graphique n° UE 5.6.B « emprise maximale et l'implantation des construction en superstructure », à l'exception :

- Des accès divers, locaux et ouvrages techniques.
- Des couvertures de rampe du parking ou d'aires de livraison.
- Le cas échéant de l'émergence du plancher haut du 1^{er} sous-sol dans la limite maximum de 1,60 mètre par rapport à la cote NGF* de la voie.

9.2. Rappel des dispositions pour les constructions en infrastructures

Dans l'îlot A comprenant les secteurs A1 et A2, ainsi que dans l'îlot D, les constructions admises à l'article UE.14. pourront s'étendre sous toute l'emprise de l'îlot.

De plus, dans l'emprise du parc situé dans l'îlot A2, sous la cote de référence NGF 36, sont autorisées les constructions dont les destinations sont précisées à l'article UE.14.

Article UE.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne dépasseront pas une hauteur maximum correspondant en altitude aux cotes NGF* indiquées au document graphique n° UE 5.6.C « hauteurs maximales des constructions ».

N'entrent pas dans le calcul de la hauteur maximale, et sous réserve d'une bonne insertion dans le projet de construction :

- Les verrières nécessaires à l'éclairage des surfaces commerciales, à condition qu'elles soient situées à une distance minimum de 8 mètres par rapport aux façades ou parties de façades comportant des baies principales* et à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2 mètres au-dessus de la hauteur maximale définie au document graphique n° UE 5.6.C « hauteurs maximales des constructions ».
- Les éléments décoratifs d'architecture.
- Les antennes, paratonnerre, paraboles et équipements de transmission et de réception.
- Les volumes de superstructures tels que machineries d'ascenseur, locaux techniques, locaux de ventilation et de climatisation, capteurs d'énergie, chaufferie en superstructure, etc... à condition qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres au-dessus de la hauteur maximale définie au document graphique n° UE 5.6.C « hauteurs maximales des constructions ».
- Les garde-corps des terrasses, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de hauteur au-dessus de la hauteur maximale définie au document graphique n° UE 5.6.C « hauteurs maximales des constructions ».
- Les installations techniques des immeubles IGH sous forme d'un étage technique.

Article UE.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales applicables à toutes les constructions

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le pavé de verre est interdit en rez-de-chaussée des façades sur rue.

L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné est autorisée sous réserve de s'inscrire qualitativement dans la composition du bâtiment et de s'intégrer dans le paysage urbain.

11.2. Dispositions applicables aux constructions neuves et/ ou réhabilitation

11.2.1. Traitement des toitures et des superstructures

Les ouvrages techniques en superstructure mentionnés à l'article UE 10. feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités dans la même qualité de finition et si possible avec les mêmes matériaux.

Les toitures accessibles seront traitées en terrasses aménagées ou plantées. Les réseaux techniques en toitures tels que VMC, climatisation, ventilations diverses seront obligatoirement camouflés ou encoffrés.

Les toitures terrasses inaccessibles de plus de 50 m² et situées à une côte inférieure à 60,00 m NGF* seront majoritairement végétalisées, à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques strictement nécessaires au fonctionnement du bâtiment et ne pouvant être intégrés à l'intérieur, ou par des verrières, puits de lumière ou éléments décoratifs...

Cette végétalisation sera assurée par une disposition de type traditionnelle avec apport de terre végétale*, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétalisation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple).

Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 11 centimètres.

Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa

construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

Les étanchéités auto-protégées ne pourront être laissées apparentes. La protection par gravillons est interdite à l'exception des toitures-terrasses des immeubles IGH.

11.2.2. Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales.

Les locaux annexes devront être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

11.2.3. Clôtures

Les nouvelles clôtures en bordure de la voie publique (hors parc public) devront être conçues en harmonie avec les façades des bâtiments et ne pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre mesuré côté terrain privé.

11.2.4. Edicules techniques

Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades tant en ce qui concerne les matériaux que les couleurs. Cependant, sur la partie occupée par le futur parvis public, les édicules et ouvrages techniques seront impérativement réduits au strict minimum nécessaire.

Article UE.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Dispositions Générales

Toutes les places seront trouvées en sous-sol.

L'ensemble des places de stationnement sera trouvé sur l'unité foncière* (terrain d'assiette de la construction) ou dans l'îlot A.

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière* propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de stationnement résultant de l'application des paragraphes 12.1. et 12.2., le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou qu'il les acquiert dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Commerces

- Une place par 45 m² de surface de plancher (SDP*) créée et/ou réhabilitée.
- Stationnement deux roues non motorisés: 1 m² par 300 m² de SDP créée et/ou réhabilitée.

12.2.2. Bureaux*

- Une place par 120 m² de SDP créée et/ou réhabilitée.
- Stationnement deux roues non motorisés : norme imposée par le Code de la Construction et de l'Habitation.

12.2.3. Habitation

- Une place de stationnement par tranche de 85 m² de SDP de construction nouvelle, avec un minimum d'une place par logement. Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150m² de SDP.
- Stationnement deux roues non motorisés : norme imposée par le Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les résidences pour personnes âgées et les foyers d'accueil pour personnes handicapées, la superficie à réserver éventuellement au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est pas fixé de règles.

Article UE.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Espaces verts protégés

Le parc urbain, tel que figuré au document graphique n° UE 5.6.A « occupation des sols », devra présenter les épaisseurs de terre végétale* nécessaires aux différentes catégories de plantations : pelouses et arbustes, arbres* à petit, moyen et grand développement.

13.2. Traitement des espaces libres* en bordure de voie ou emprises publiques

En dehors des édicules techniques, ces espaces libres seront paysagés*.

13.3. Arbres intéressants*

Les arbres intéressants sont repérés au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

Les aménagements prévus sur les terrains devront tenir compte de ce patrimoine naturel : l'implantation des constructions devra, sauf impossibilité technique avérée, éviter leur destruction.

Toutefois, dans le cas où un arbre intéressant serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou par un arbre susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.4. Arbres existants

Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE.14. Coefficient d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les îlots et leur constructibilité sont présentés sur le document graphique n° UE 5.6.D « délimitation des îlots sur plan cadastral et attribution des constructibilités par îlot ».

Chapitre VI

Dispositions applicables en zone UG

La zone UG, délimitée par l'emprise ferroviaire, la place du 8 mai 1945 et les rues Jean Jaurès et Jules Verne correspond à un secteur d'enjeu majeur pour le développement durable de la ville autour de la gare, les « pôles gare » en Ile-de-France, étant identifiés comme pôles principaux de développement futur.

Le tissu, contraint par les infrastructures et activités ferroviaires et la trame viaire, nécessite une recomposition urbaine permettant de valoriser l'espace public et d'optimiser au maximum le foncier.

La zone UG permet un développement urbain mixte (habitat, bureaux, commerce équipement) à proximité immédiate de la gare. La recomposition intègre la réalisation de bureaux contribuant à la valorisation du pôle économique autour de la gare.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme pour l'élargissement de trottoirs, l'aménagement d'un parvis, la création d'une voie, le paysagement de placettes et l'ouverture d'un parking public.

La zone est découpée en 5 emprises constructibles (A, B, C, D et E). Certaines dispositions réglementaires qui lui sont applicables sont figurées au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG ».

Section 1

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

Article UG.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

1.2. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.

1.3. Les carrières.

1.4. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.

1.5. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

1.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments ou parties de bâtiments détruits et non conformes aux règles du présent règlement.

Article UG.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.1.1. Règles générales

A l'exception de celles régies par l'article UG.1, les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1.2. Règles spécifiques

2.1.2.1. Dispositions applicables aux commerces, artisanats* et industries* dans l'emprise constructible C

La création, par construction et/ou changement de destination, de surface de plancher (SDP*) destinée au commerce, à l'industrie ou à l'artisanat, à condition d'être située en sous-sol, et/ou rez-de-chaussée et/ou premier étage.

2.1.2.2. Dispositions applicables aux commerces, artisanats et industries dans les emprises constructibles A, B, D et E

La création de SDP par construction et/ou changement de destination, destinée au commerce, à l'industrie ou à l'artisanat, sans les restrictions édictées au paragraphe précédent (2.1.2.1.).

2.1.2.3. Dispositions applicables à l'habitation*

Toute construction nouvelle et/ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus.

Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

2.2. Rappels

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UG.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Conditions de desserte des unités foncières*

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile, de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'usager des voies et la circulation est moindre.

Article UG.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillis dans des réseaux séparés.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de prétraitement avant déversement dans le réseau public (dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures,...).

4.3. Réseau public de communication

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- Les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...).
- Les réseaux câblés de radiotélévision publics.
- Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installés sur la toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

4.4. Ordures Ménagères

4.4.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.4.2. Dispositions spécifiques suivant la ou les destinations des constructions

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation*, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée, à moins de 15 mètres de la voie ou de l'emprise publique et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, mais préférentiellement en rez-de-chaussée.

En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune de ces destinations.

4.4.3. Dispositions spécifiques à certaines constructions à destination d'habitation

Les dispositions des articles 4.4.1 et 4.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions dont la SDP est inférieure ou égale à 50 m².

4.4.4. Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. s'appliquent. Cependant, elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

4.5.1. Réseaux de distribution de chaleur et de froid

Lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaires, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude, doit être raccordée au réseau concerné. L'exploitant du réseau d'énergie précisera les conditions de raccordement. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.

4.5.2. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements ou d'un bâtiment à destination de bureau* équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Article UG.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le mot alignement* s'entend comme alignement actuel ou futur.

6.1. Principe général d'implantation des constructions

6.1.1. Dispositions générales applicables aux emprises constructibles A, D et E

Les constructions en superstructure, saillies*, balcons et encorbellements* compris, doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG ».

6.1.2. Dispositions applicables aux emprises constructibles B et C

Le nu des façades des constructions en superstructure doit être implanté à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG ».

Seuls sont autorisés les saillies et encorbellements le long de la rue Jules Verne et de la servitude localisée au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, tout en respectant les dispositions des paragraphes 6.1.2.1. et 6.1.2.2. ci-dessous.

6.1.2.1. Saillies (hors volumes habitables en encorbellements)

Les saillies (balcons,...) sont autorisées en empiètement par rapport à l'alignement.

Leur définition englobe notamment les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies devront tenir compte du modelé des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté, et de l'aspect général de la voie. Une attention particulière devra être portée au traitement de leur sous-face.

Afin de préserver la perception du front bâti, il pourra être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés.

Les saillies visées ci-dessus ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3 mètres au-dessus du trottoir.
- 0,22 mètre de 3 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir.
- 0,40 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur inférieure à 10 mètres.
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres.

En outre, lorsqu'il s'agit exclusivement de balcons d'immeubles d'habitation :

- 1 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 11,50 mètres.
- Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

6.1.2.2. Volumes habitables en encorbellement

6.1.2.2.1. Quelle que soit la destination de la construction

Les volumes habitables, oriel et bow-windows construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les voies d'une largeur inférieure à 10 mètres entre les alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables, oriel et bow-windows construits en encorbellements sur l'alignement ne devront pas excéder une épaisseur de :

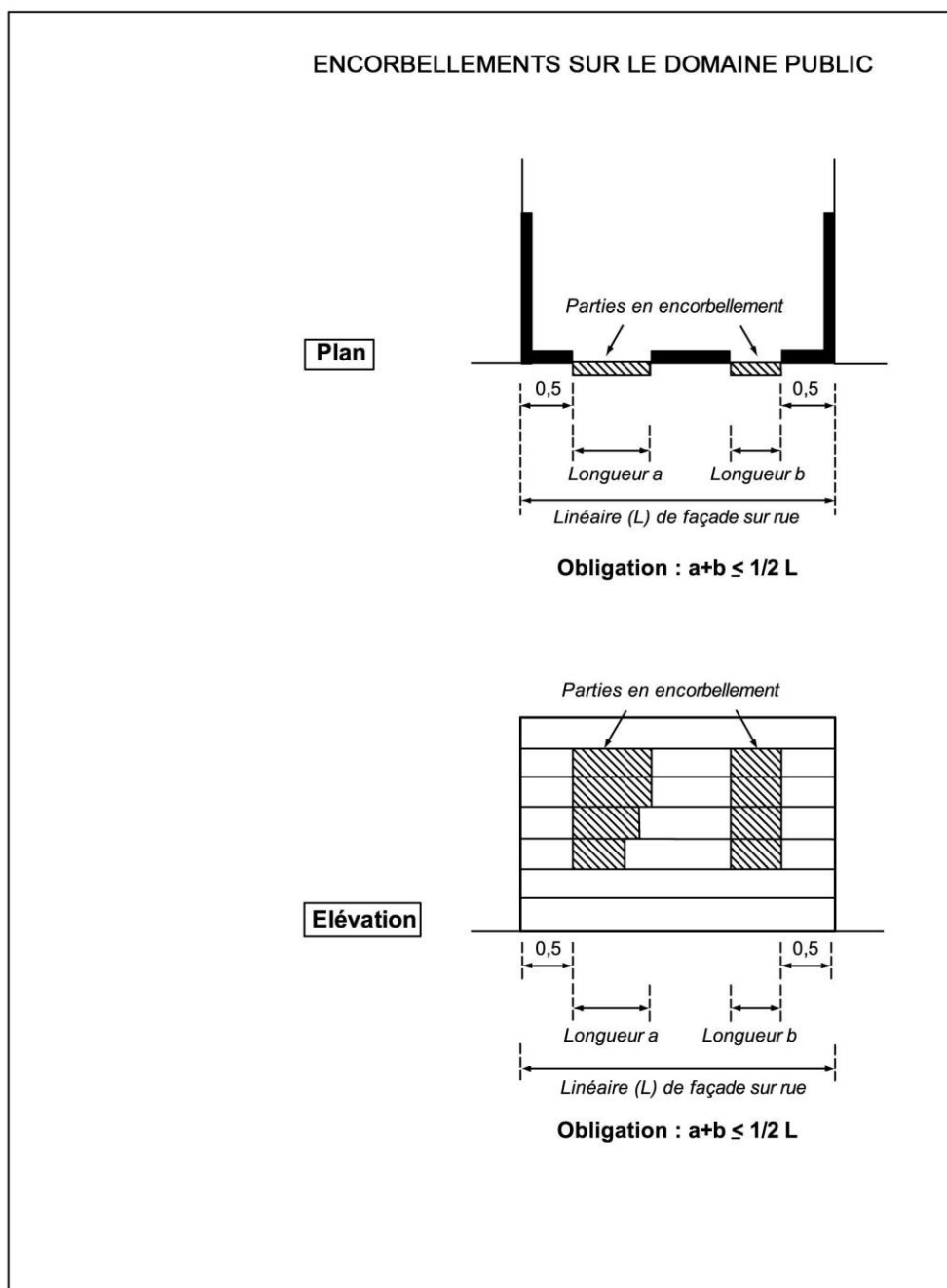
- 0,16 mètre jusqu'à 3 mètres au-dessus du trottoir quelle que soit la largeur de la voie.
- 0,22 mètre de 3 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir quelle que soit la largeur de la voie.
- 0,60 mètre à partir d'une hauteur de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres et inférieure à 11,50 mètres.
- 0,80 mètre à partir d'une hauteur de 4,30 mètres au-dessus du trottoir dans les voies d'une largeur supérieure ou égale à 11,50 mètres.

6.1.2.2.2. Quelle que soit la destination de la construction, à l'exception des CINASPIC*

La longueur totale de l'emprise des encorbellements ne peut excéder 50 % du linéaire de façade sur rue (cf. croquis ci-après).

Pour les unités foncières* situées à l'angle de deux voies, la longueur totale d'emprise des encorbellements imposée ci-dessus est de 50% rue par rue. Le ou les pans coupés repérés au document graphique n° 5.7 « dispositions règlementaires applicables à la zone UG » sont exclus de ce calcul et peuvent librement comporter des encorbellements si ceux-ci apportent une valorisation du traitement architectural de l'angle du bâtiment.

Pour chaque encorbellement la longueur à prendre en compte sera la plus grande (voir croquis).



6.1.3. Dispositions particulières applicables à l'emprise constructible A

La façade de l'immeuble à destination de bureaux repérée par un « traitement architectural particulier à l'échelle urbaine » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent dossier), pourra être soulignée par une ou plusieurs saillies en empiètement par rapport à l'alignement de l'espace public jusqu'à 1 mètre d'épaisseur et jusqu'à 2 mètres pour les entrées principales (auvent, éléments décoratifs,...).

Article UG.7. Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles A, B, C, D et E définies au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG ».

Article UG.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles A, B, C, D et E définies au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG ».

Article UG.9. Emprise au sol des constructions*

Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles A, B, C, D et E définies au document graphique au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG ».

Article UG.10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Définitions et principes généraux

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'à l'acrotère* ou faîtage.

10.2. Les hauteurs maximum autorisées

Les constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximum (cote NGF*) et un nombre de niveaux indiqués au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG ».

10.3. Hauteur des rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée sur rue des constructions nouvelles (mesurée entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher supérieur) ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

10.4. Dépassements généraux de la hauteur maximum

D'une manière générale, les éléments suivants peuvent dépasser la hauteur maximum définie au paragraphe 10.2. :

1° Les garde-corps dans les limites de 1,50 mètre.

2° Les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, souches de cheminées, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération d'eau... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère, et de manière à être le moins visible possible depuis le domaine public.

3° Les motifs ornementaux tels que frontons, sculptures etc... et les verrières éclairant les surfaces de planchers inférieures, ceci de façon ponctuelle.

4° La réalisation d'un ascenseur dans le cadre du réaménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant dans la limite de 2.50 mètres.

5° Les machineries d'ascenseurs : elles seront obligatoirement situées à l'intérieur des bâtiments, la partie technique située en superstructure devant être limitée à 1,80 mètre de hauteur et être située en retrait de la façade du dernier niveau.

6° Les volumes comportant un accès aux toitures-terrasses :

a) Dans les immeubles à destination principale d'habitation comportant au minimum 3 logements sous les conditions suivantes :

- Que l'emprise de ces volumes soit inférieure ou égale à 15% de la surface totale de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient adossés, dans la mesure du possible, aux ouvrages techniques ou aux cheminées éventuelles dans une composition d'ensemble.
- Que leur hauteur soit limitée (acrotère compris) à 3 mètres à partir de la dalle de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient situés à au moins 1,50 mètre de l'ensemble des façades du dernier niveau de l'immeuble sur lequel ils sont édifiés.
- Qu'ils respectent, par rapport aux limites séparatives, une distance de 3 mètres minimum sans possibilité d'ouvrir des baies et de 6 mètres minimum en cas d'ouverture de baie. Néanmoins, ils pourront s'implanter sur la limite séparative s'ils s'adossent à un pignon mitoyen d'une hauteur au moins équivalente.
- Qu'ils desservent une terrasse accessible paysagée* et végétalisée dans les conditions fixées à l'article UA 11.2.8.2. (toitures-terrasses).
- Que les toitures-terrasses de ces volumes soient végétalisées.

b) Dans les immeubles à destination principale d'habitation comportant moins de 3 logements et les immeubles à destination autre que l'habitation sous les conditions suivantes :

- Que l'emprise de ces volumes soit strictement nécessaire à l'accès des toitures-terrasses.
- Qu'ils soient adossés, dans la mesure du possible, aux ouvrages techniques ou aux cheminées éventuelles dans une composition d'ensemble.
- Que leur hauteur soit limitée (acrotère compris) à 3 mètres à partir de la dalle de la toiture-terrasse.
- Qu'ils soient situés à au moins 1,50 mètre de l'ensemble des façades du dernier niveau de l'immeuble sur lequel ils sont édifiés.
- Qu'ils respectent, par rapport aux limites séparatives, une distance de 3 mètres minimum sans possibilité d'ouvrir des baies et de 6 mètres minimum en cas d'ouverture de baie. Néanmoins, ils pourront s'implanter sur la limite séparative s'ils s'adossent à un pignon mitoyen d'une hauteur au moins équivalente.
- Qu'ils desservent une terrasse accessible paysagée* et végétalisée dans les conditions fixées à l'article UA 11.2.8.2. (toitures-terrasses).
- Que les toitures-terrasses de ces volumes soient végétalisées.

10.5. Dispositions spécifiques aux constructions à destination de bureau*

Le dernier niveau des constructions destinées aux bureaux devra intégrer tous les éléments techniques nécessaires au fonctionnement desdits bureaux, à l'exception des antennes, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres capteurs d'énergie et ouvrages de récupération des eaux.

Néanmoins, de façon ponctuelle et limitée, pourront dépasser de ce dernier niveau ainsi que de la hauteur maximum autorisée à l'article UG.10.2., des éléments techniques ne pouvant pas être intégrés dans le bâtiment (échappement de groupe électrogène, éléments de groupe froid, dispositifs antichute, nacelles...) sous réserve que ces dépassements n'excèdent pas 2,50 mètres et soient situés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, dans l'emprise constructible A, un signal visuel à l'échelle urbaine est autorisé en dépassement de 10 mètres de la hauteur maximum (flèche de toiture, structure ajourée...).

Ce dépassement n'est autorisé que s'il ne crée aucune surface de plancher.

10.6. Dispositions spécifiques aux constructions dans l'emprise constructible C

10.6.1. Dispositions générales

Le plancher haut du rez-de-chaussée doit être obligatoirement traité en toiture-terrasse végétalisée sur au moins 35 % de sa surface, conformément à l'article UG.11.2.8.

10.6.2. Dispositions spécifiques aux constructions à destination d'habitation

Pour les parties de façade situées à l'alignement existant ou futur de la rue Jules Verne, les deux derniers niveaux (R+6 et R+7) doivent obligatoirement respecter un retrait par rapport à cet alignement.

La profondeur du premier retrait est d'au moins 1,5 mètre et la profondeur du second retrait est d'au moins 2,50 mètres au-dessus du premier retrait.

Pour les parties de façade situées en retrait de l'alignement existant ou futur de la rue Jules Verne, le huitième niveau est obligatoirement en retrait d'au moins 2,50 mètres du nu de la façade de l'étage inférieur.

10.6.3. Dispositions spécifiques aux constructions à destination de bureaux

Pour les parties de façades situées à l'alignement existant ou futur de la rue Jules Verne les deux derniers niveaux (R+6 et R+7) doivent présenter un retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu de la façade du niveau R+5 qui peut :

- soit se décomposer en deux retraits successifs d'au moins 1,50 m chacun
- soit être un unique retrait sur les deux niveaux.

Article UG.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Cours anglaises

Les cours anglaises sur voies et espaces publics sont interdites pour les constructions à destination d'habitation*.

11.2. Matériaux, couleurs des façades, dispositifs liés au développement durable.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le pavé de verre est interdit en rez-de-chaussée des façades sur rue.

L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné est autorisée sous réserve de s'inscrire qualitativement dans la composition du bâtiment et de s'intégrer dans le paysage urbain.

11.3. Pignons et locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales.

Les locaux annexes seront traités avec un soin égal à celui apporté aux constructions principales.

11.4. Façades commerciales, enseignes

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales devront répondre aux conditions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements des vitrines devront en respecter les limites séparatives.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces ou des services devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne.

La façade commerciale devra être séparée de façon visible des étages supérieurs (corniches, retraits,...).

11.5. Façade de bureaux

Pour les constructions destinées principalement au bureau, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage devront bénéficier d'un traitement spécifique avec notamment la réalisation d'une entrée de grande dimension sur double niveaux au minimum, avec un effort particulier en matière de matériaux et de conception architecturale de la façade, et en privilégiant les effets de transparence.

11.6. Clôtures

Les clôtures situées en bordure des voies feront partie d'une composition d'ensemble.

Sur toutes les clôtures l'ajout d'écrans opaques est interdit, seul le doublage par des écrans ajourés est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

11.7. Fermeture de balcons et terrasses intermédiaires

La fermeture des balcons (sauf loggias) et des terrasses intermédiaires visibles depuis l'espace public est interdite.

11.8. Toitures-terrasses

11.8.1. Principes généraux

Les toitures-terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités autoprotégées des toitures-terrasses ainsi que les protections par gravillons ne pourront être laissées apparentes.

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

11.8.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation sera assurée par une solution technique de type traditionnel (végétalisation intensive* ou semi-intensive* avec apport de terre végétale*), ou par toute autre solution non traditionnelle (végétalisation extensive* comportant une couche végétale couvre-sols sur substrats...).

Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 11 centimètres.

Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

11.8.3. Toitures-terrasses accessibles

En dehors des parties occupées par les circulations nécessaires aux usagers et les espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées* et recevoir une végétalisation intensive*, semi-intensive* ou extensive*.

11.9. Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les ouvrages tels que groupes électrogènes, ouvrages de climatisation des constructions nouvelles etc., seront situés à l'intérieur des constructions.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse tels que la ventilation mécanique contrôlée, les ventilations diverses, seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations des sous-sols non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades tant en ce qui concerne la nature des matériaux que leur couleur.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limites séparatives* d'immeubles.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Sur les toitures-terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

Les branchements (câbles électriques, télécom...) seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

Article UG.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Stationnement des véhicules motorisés

12.1.1. Dispositions Générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière* propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de stationnement résultant de l'application des paragraphes 12.1.2. à 12.1.5., le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou par concession ou acquisition dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1.2. Accès

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir, et leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès doivent avoir la largeur minimum suivante :

- Sens unique ou double sens desservant moins de 50 places de stationnement pour voitures : 3,50 mètres.
- Double sens desservant plus de 50 places de stationnement pour voitures : 6 mètres.

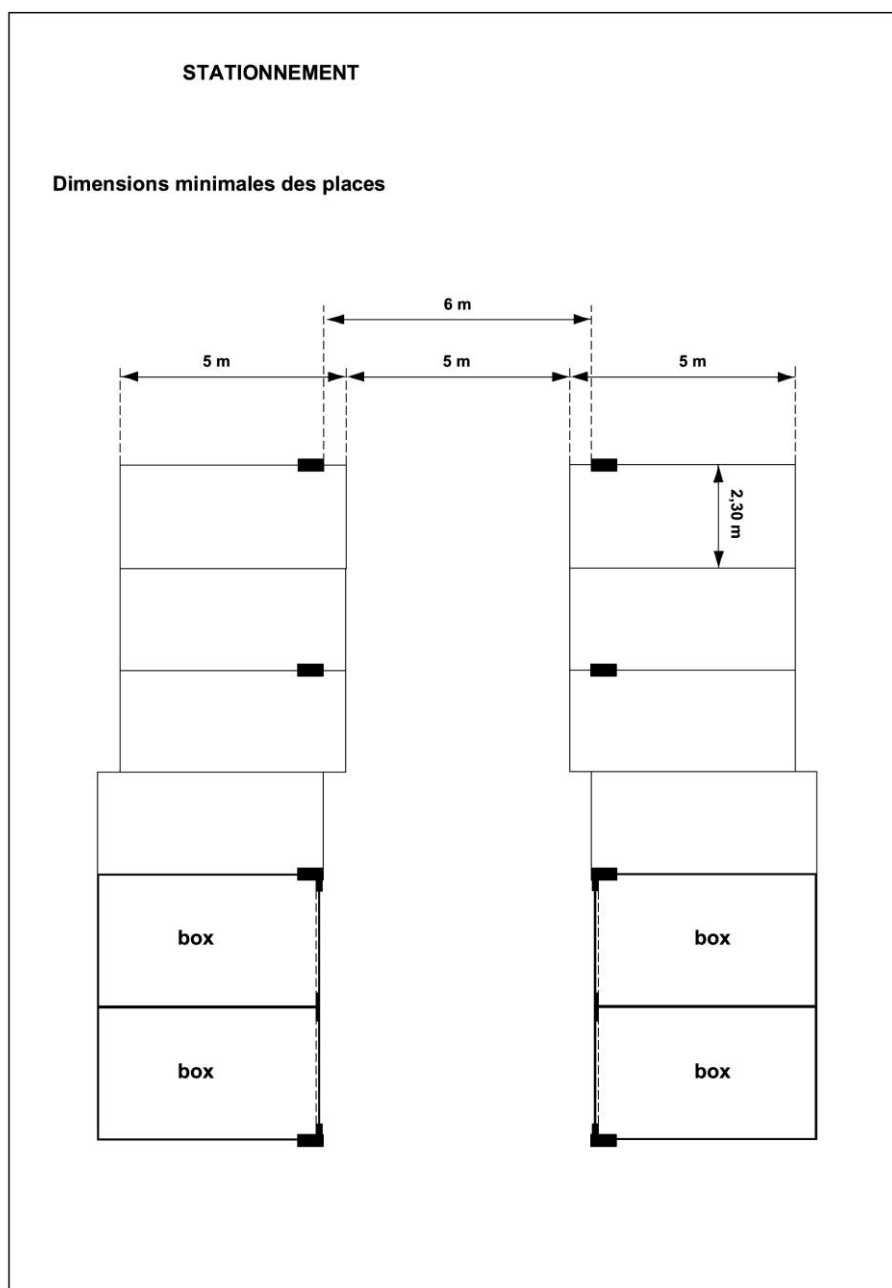
Les rampes d'accès au sous-sol doivent présenter un rayon intérieur de courbure supérieur ou égal à 5 mètres. Leur rayon extérieur de courbure doit être d'au minimum 9 mètres.

Toutefois, les dimensions des rayons de courbure pourront être modulées pour tenir compte des nécessités résultant de contraintes techniques motivées, notamment par l'exiguïté de certaines unités foncières.

12.1.3. Dimensions des emplacements

Dans une aire collective de stationnement, chaque emplacement, doit présenter des dimensions au moins égale à :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement :
 - 6 mètres entre poteaux ou portes de boxes
 - 5 mètres entre places non cloisonnées



12.1.4. Dispositions spécifiques

Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Lorsqu'une construction comprend des parties à destinations différenciées, le nombre total des places à réaliser résulte du cumul des places exigibles pour chaque destination de constructions.

Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

12.1.5. Normes de stationnement

12.1.5.1. Constructions à destination d'habitation*

12.1.5.1.1. Disposition générale

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 85 m² de surface de plancher (SDP*), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les résidences ou foyers pour étudiants ou pour personnes âgées il ne sera exigé qu'une place pour 150m² de S.D.P.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement automobile par logement.

Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre des places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 1 % de la SDP, avec un minimum de 10 m².

Pour les résidences pour personnes âgées, il n'est exigé que la réalisation d'une aire de 10 m² minimum réservée aux deux roues motorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux bâtiments comprenant un parc de stationnement.

12.1.5.1.2. Dispositions particulières et dispenses

Lorsqu'il n'est pas possible d'inscrire, dans le terrain, assiette de l'opération, un rectangle de 17 mètres x 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle dans laquelle il n'est pas possible d'inscrire un carré de 17 mètres de côté, il ne sera pas fait référence à la SDP pour le calcul de nombre de places à réaliser, mais au nombre de logements créés, la norme étant d'une place par logement créée.

Par ailleurs, il ne sera exigé aucune place de stationnement:

- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat lorsqu'il n'est pas possible d'inscrire, dans le terrain, assiette de l'opération, un rectangle de 17 mètres x 15 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle dans laquelle il n'est pas possible d'inscrire un carré de 17 mètres de côté.
- Lorsque le terrain, assiette de l'opération, présente un unique linéaire sur rue inférieur ou égal à 10 mètres et une superficie inférieure à 250 m².
- pour les programmes de construction de moins de trois logements.

12.1.5.1.3. Extensions, travaux sur constructions existantes et changements de destination

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile lors de travaux avec extension et/ou de changement de destination d'une construction vers l'habitation, sous réserve que :

- La SDP créée par extension ou changement de destination soit inférieure ou égale à 150 m² et ne crée pas plus de deux nouveaux logements.
- Les travaux ne suppriment pas de places existantes en sous-sol qui permettent de répondre aux nombres exigibles.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- Aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt locatif aidé de l'Etat
- Aux changements de destination d'une construction en vue de l'affecter à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

Y compris dans le cas où ces travaux et changements de destination s'accompagnent de la création de SDP, dans la limite de 50% de la SDP existante avant le commencement des travaux.

Cependant lesdits travaux ne doivent pas supprimer de places existantes en sous-sol qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.1.5.2. Constructions à destination de bureaux*

Il sera créé une place de stationnement automobile par tranche de 120 m² de SDP créée.

Dans un rayon de 300 mètres autour des accès de la gare SNCF, la norme est d'une place par tranche de 150 m² de SDP créée.

Les places doubles sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 10% des places exigibles.

Pour les programmes dont la SDP est supérieure à 10 000 m², il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Nonobstant la disposition imposant aux aires de stationnement d'être obligatoirement réalisées en sous-sol, ces aires de chargement, de déchargement et de manutention pourront être réalisées en rez-de-chaussée, sous réserve d'être intégrées au bâtiment.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées, représentant 0,30% de la SDP, avec un minimum de 10 m².

12.1.5.3. Constructions à destination de commerces

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les commerces dont la SDP est inférieure ou égale à 300m² ou qui sont situés dans un rayon de 150 mètres autour de l'accès véhicule d'un parking public existant ou projeté.

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de :

- 150 m² de SDP pour les commerces dont la SDP est comprise entre 300 m² et 1 000 m².
- 60 m² de SDP pour les commerces dont la SDP est supérieure à 1 000 m² et inférieure ou égale à 2 000 m².
- 45 m² pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m².

Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2000 m², il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Nonobstant, la disposition, stipulant que les aires de stationnement sont obligatoirement réalisées en sous-sol, ces aires de chargement, déchargement et de manutention pourront être réalisées en rez-de-chaussée sous réserve d'être intégrées au bâtiment.

12.1.5.4. Artisanat*, industrie*

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement automobile pour les locaux à destination d'artisanat et d'industrie, dont la SDP est inférieure ou égale à 300m².

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 300 m² de SDP créée.

En plus des aires de stationnement pour véhicules particuliers, il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m², la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12.1.5.5. Hébergement hôtelier*

12.1.5.5.1. Véhicules particuliers

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 5 chambres.

12.1.5.5.2. Autocars

Toutes dispositions devront être prises pour que la desserte des hôtels de tourisme par autocars et taxis ne génère aucune gêne pour la circulation publique.

Au-delà de 150 chambres, il sera exigé une place de stationnement d'autocar par tranche de 150 chambres, calculée par excès. Dans ce cas, l'obligation de créer les places de stationnement en sous-sol ne sera pas imposée.

12.1.5.6. Dispositions applicables aux CINASPIC*:

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et

de sa situation géographique (notamment par rapport aux parkings publics et aux transports en commun).

Par ailleurs, les aires de chargement, déchargement et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement pourront être imposées sur le terrain.

12.2. Stationnement des vélos et poussettes

12.2.1 Stationnement des vélos

Dans les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

Pour les CINASPIC, les résidences pour personnes âgées, les foyers d'accueil pour personnes handicapées : la superficie à réserver éventuellement au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

12.2.2. Dispositions particulières pour le stationnement des vélos

En l'absence de réalisation de parc de stationnement, il devra néanmoins être réalisé, dans les immeubles principalement d'habitation ou de bureau, un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des vélos, dont la surface totale devra correspondre aux besoins de l'immeuble.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux poussettes et situés en rez-de-chaussée des constructions.

12.2.3. Stationnement des poussettes

Pour les constructions à destination d'habitation créant plus de 10 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux en rez-de-chaussée, clos et couverts, pour le stationnement des poussettes.

La surface réservée au stationnement des poussettes doit représenter au minimum 4m² par tranche complète de 10 logements.

Ces locaux pourront être communs avec ceux réservés aux vélos, dès lors que ces derniers sont situés au rez-de-chaussée des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

12.3. Suppression des places de stationnement des véhicules motorisés ou aires de stationnement de véhicules non motorisés

Aucune surface ou place de stationnement existante ne peut être supprimée dès lors que la surface ou le nombre de places exigibles n'est pas réalisé.

Article UG.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Dispositions générales hors emprise constructible E

Les espaces libres seront aménagés préférentiellement en contiguïté de ceux existants le cas échéant sur les unités foncières* voisines. La partie du terrain en espace libre doit être aménagée principalement en espaces verts*. Les plantations y bénéficieront d'un traitement de qualité et diversifié.

13.2. Obligations de traitement des espaces verts

Les espaces verts doivent présenter les épaisseurs de terre végétale* nécessaires aux différentes catégories de plantations : pelouses et arbustes, arbres* à petit, moyen et grand développement. Cette épaisseur n'est en aucun cas inférieure à 0,50 mètre non compris la couche drainante.

13.3. Plantation d'arbres

Le nombre d'arbres doit correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 200 m² de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.

13.4. Espaces libres à végétaliser

Les espaces libres à végétaliser, repérés au document graphique n° 5.7 « dispositions réglementaires applicables à la zone UG », devront permettre la conservation ou le remplacement des arbres existants.

La pleine terre existante devra être conservée.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UG.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre VII

Dispositions applicables en zone UPA

La zone UPA correspond à un ensemble bâti, la « Villa Chaptal », présentant une composition urbaine et une architecture particulière qu'il convient de maintenir.

L'intérêt architectural de cet ensemble de maisons basses, ainsi que celui des éléments paysagers qui l'accompagnent (clôtures, plantations,...) ont conduit à inclure cette zone et ses abords dans un secteur à protéger et à mettre en valeur en tant qu' « ensemble urbain et paysager à préserver et mettre en valeur » tel que figuré au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

Le caractère spécifique de cet ensemble amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables. »

Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique n° 5.8 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPA ».

Section 1

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

Article UPA.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

1.1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.

1.1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

1.1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.

1.1.4. Les carrières.

1.1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.

1.1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

1.1.7. Les constructions à destination de bureau*, de commerce, d'artisanat*, d'industrie* et d'hébergement hôtelier*.

1.1.8. Les cours anglaises.

Article UPA.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

La reconstruction à surfaces de plancher (SDP*), destination, volume et emprise identiques des bâtiments ou parties de bâtiments détruits après sinistre.

A l'exception de celles régies par l'article UPA.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur bonne intégration dans le site et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferie d'immeubles, équipements de climatisation,... ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- qu'elles respectent le caractère architectural des constructions ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. Rappel

Les constructions nouvelles à destination d'habitation* et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UPA.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, une unité foncière* doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile et de la lutte contre l'incendie.

Article UPA.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées,...),
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées conformément à l'article UPA.11.2.

4.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Article UPA.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPA.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principe général d'implantation des constructions

Les constructions, hors saillies* et encorbellements*, devront être implantées à l'intérieur des emprises et volumes constructibles définis en zone **A** au document graphique n° 5.8 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPA ».

L'aménagement sans extension des parties de constructions existantes déjà situées à l'extérieur des emprises constructibles est toutefois autorisé.

6.2. Saillies et encorbellements par rapport aux jardins à préserver et mettre en valeur repérés au document graphique n° 5.8 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPA »

La dimension des saillies et encorbellements se mesure à partir de la limite de l'enveloppe constructible sur voie reportée au document graphique n° 5.8 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPA ».

Les saillies et encorbellements devront correspondre à des éléments mettant en valeur la typologie de la construction concernée tels que : perron, marquise,... en rez-de-chaussée, balcons en étage, ouvrages décoratifs, éléments ornementaux, débords de toiture,...

Ils ne pourront excéder une épaisseur de 0,80 mètres.

Article UPA.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Pour les constructions situées dans la zone A figurant au document graphique n° 5.8 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPA »

Les constructions devront être implantées sur les limites séparatives* latérales aboutissant aux voies.

Toutefois, ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux constructions situées sur les parcelles n° 61 et 67 (section M), à condition qu'elles s'implantent sur l'une au moins des 2 limites concernées.

7.2. Pour les constructions situées dans la zone B figurant au document graphique n° 5.8 « dispositions règlementaires applicables à la zone UPA »

Les constructions devront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, elles devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.

Les dispositions prévues aux paragraphes 7.1 et 7.2 ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension des parties de constructions déjà existantes non conformes à cette règle.

Article UPA.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UPA.9. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions* ne doit pas excéder les emprises constructibles (zones **A** et **B**) délimitées au document graphique n° 5.8 « dispositions règlementaires applicables à la zone UPA ».

L'aménagement sans extension des parties de constructions existantes déjà situées à l'extérieur des emprises constructibles est toutefois autorisé.

Article UPA.10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Pour les constructions situées dans la zone A

Les constructions devront s'établir à l'intérieur des volumes constructibles résultant des emprises et des gabarits définis au document graphique n° 5.8 « dispositions règlementaires applicables à la zone UPA » en respectant les hauteurs maximum suivantes :

- hauteur de façade mesurée à partir du terrain naturel* : 10,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère* en cas de toiture terrasse,
- hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel : 13,50 mètres au faîtage* en cas de toit en pente.

La hauteur totale est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage en cas de toiture en pente, acrotère ou garde-corps plein en cas de toiture-terrasse), ouvrages techniques et cheminées exclus.

La partie supérieure des constructions pourra être traitée en combles (en pente ou à la Mansart) ou en terrasse, et dans ce dernier cas, la hauteur totale de la construction n'excédera pas celle de sa façade (soit 10,50 mètres maximum).

10.2. Pour les constructions situées dans la zone B

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder la dimension fixée à 8 mètres, telle que figurée au document graphique n° 5.8 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPA » et correspondant à 2 niveaux maximum (soit R+1).

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage en cas de toiture en pente, acrotère ou garde-corps plein en cas de toiture-terrasse), ouvrages techniques et cheminées exclus.

Les dispositions prévues en 10.1 et 10.2 ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement et la réhabilitation de parties de constructions déjà existantes non conformes à ces règles.

Article UPA.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Rappel

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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, (cf. document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes »).

11.2. Dispositions particulières

De façon générale, le style, les éléments de construction spécifiques et les éléments décoratifs des bâtiments présents dans ces ensembles devront être préservés ou réinterprétés, afin de conserver la cohérence historique, urbaine et paysagère des lieux.

Les travaux sur une construction ou une clôture existante (surélévation, ravalement, modification d'aspect,...) devront respecter et mettre en valeur le style et les caractéristiques architecturales du bâtiment et s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les modénatures, corniches, éléments sculptés, décors, persiennes, garde-corps, grilles et ferronneries devront être conservés ou réparés lorsqu'ils seront dégradés. Leur reconstitution pourra être imposée.

Les constructions nouvelles ou reconstructions devront respecter le style d'architecture de la zone en ce qui concerne les façades, toitures et clôtures côté voies.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton, etc. ...) est interdit, de même que l'utilisation de tôles ondulées et d'enduit au mortier de ciment non teinté.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales.

Les locaux annexes et dépendances seront traités avec un soin égal à celui apporté aux constructions principales.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis la voie.

Les éléments tels que cheminées, ouvrages techniques devront être conçus en harmonie avec la typologie de la construction : forme, matériaux, dimensions.

Article UPA.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles sera dans la mesure du possible assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cas où le stationnement est réalisé sur le terrain d'assiette, toutes mesures devront être prises afin de ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble du bâtiment, du jardin et de la clôture.

Article UPA.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

13.2. Éléments de paysage végétal à protéger et à mettre en valeur

13.2.1. Traitement des espaces verts à préserver et à mettre en valeur

Les espaces verts repérés au document graphique n° 5.8 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPA » devront être préservés et mis en valeur, sans diminution de l'épaisseur de terre existante.

Les plantations existantes en bordure de rue seront conservées ou remplacées in situ par des plantations équivalentes.

13.2.2. Arbres intéressants*

Les arbres intéressants sont reportés au document graphique n° 5.8 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPA ». Les aménagements prévus sur les terrains concernés devront tenir compte de ce patrimoine naturel.

Dans le cas où un arbre intéressant serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou par une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UPA.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre VIII

Dispositions applicables en zone UPB

La zone UPB correspond à un ensemble urbain formé de 4 maisons mitoyennes présentant une architecture particulière et homogène qu'il convient de maintenir : la « Villa Trézel ».

Le caractère spécifique de cet ensemble de maisons basses, ainsi que celui des éléments paysagers qui l'accompagnent amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables. »

Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique spécifique, n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB ».

Section 1

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

Article UPB.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

1.1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.

1.1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

1.1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.

1.1.4. Les carrières.

1.1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.

1.1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

1.1.7. Les constructions à destination de bureau*, de commerce, d'artisanat* et d'industrie*.

1.1.8. Les cours anglaises.

Article UPB.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à surfaces de plancher (SDP*), destination, volume et emprise identiques des bâtiments ou parties de bâtiments détruits après sinistre.

A l'exception de celles régies par l'article UPB.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur bonne intégration dans le site et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferie d'immeubles, équipements de climatisation,... ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation* ;
- qu'elles respectent le caractère architectural des constructions ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. Rappel

Les constructions nouvelles à destination d'habitation* et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UPB.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, une unité foncière* doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile et de la lutte contre l'incendie.

Article UPB.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, de communication, d'énergie et de collecte des déchets d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées,...),
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées conformément à l'article UPB.11.2.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Article UPB.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPB.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principe général d'implantation des constructions

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de l'emprise et du volume constructibles définis en zone **A** au document graphique n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB ».

6.2. Saillies* et encorbellements* par rapport aux jardins à préserver et mettre en valeur repérés au document graphique n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB »

La dimension des saillies et encorbellements se mesure à partir de la limite de l'enveloppe constructible reportée au document graphique n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB ».

Les saillies et encorbellements devront correspondre à des éléments mettant en valeur la typologie de la construction concernée tels que : perron, marquise,... en rez-de-chaussée, balcons en étage, ouvrages décoratifs, éléments ornementaux, débords de toiture,... Ils ne pourront excéder une épaisseur de 0,30 mètres.

Article UPB.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur de l'emprise constructible définie en **A** au document graphique n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB ».

Article UPB.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPB.9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder l'emprise constructible délimitée au document graphique n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB ».

L'aménagement sans extension des parties de constructions existantes déjà situées à l'extérieur de l'emprise constructible est toutefois autorisé.

Article UPB.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront s'établir à l'intérieur des volumes constructibles résultant des emprises et gabarits définis au document graphique n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB ».

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage* ou acrotère*), ouvrages techniques et cheminées exclus, est fixée à 7,50 mètres.

La hauteur des façades des constructions ne devra pas excéder :

- 7,50 mètres pour la façade rue Trézel et pour les pignons situés en limite des parcelles n° 41, 42 et 134 (section P),
- 6,50 mètres pour les façades principales côté jardin.

La partie supérieure des constructions devra être traitée en combles à une pente. Les combles à la Mansart sont interdits.

Article UPB.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Rappel

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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, notamment pour les plus remarquables (cf. document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes »).

11.2. Dispositions particulières

Les travaux sur une construction ou une clôture existante (surélévation, ravalement, modification d'aspect,...) devront respecter et mettre en valeur le style et les caractéristiques architecturales du bâtiment et s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les modénatures, corniches, éléments sculptés, décors, persiennes, garde-corps, grilles et ferronneries devront être conservés ou réparés lorsqu'ils seront dégradés. Leur reconstitution pourra être imposée.

Les constructions nouvelles ou reconstructions devront respecter le style d'architecture de la zone en ce qui concerne les façades, toitures et clôtures côté jardins.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales*.

Les locaux annexes et dépendances seront traités avec un soin égal à celui apporté aux constructions principales.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis la voie.

Les éléments tels que cheminées, ouvrages techniques devront être conçus en harmonie avec la typologie de la construction : forme, matériaux, dimensions.

11.3. Bâtiments faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

11.3.1. Cas général

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection (figurant aux documents graphiques n° 5.1 « zonage et servitudes » et n°5.9, ainsi que dans le document n° 4.2.3 « cahier de protection du patrimoine architectural ») doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les fiches du « cahier de protection du patrimoine architectural », annexé au présent règlement, présentent les caractéristiques principales du bâtiment, son historique et des éléments spécifiques d'intérêt.

Le cas échéant des mesures de vigilance ou des orientations spécifiques au bâtiment concerné sont édictées (« mesures spécifiques de protection »). Elles doivent absolument être prises en compte dans le cadre des interventions sur les bâtiments, en sus de celles visées aux paragraphes suivants.

11.3.2. Bâtiments remarquables à préserver

Les interventions sur les bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « bâtiments remarquables à préserver » devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices (volumétrie, composition et traitement des façades, ornementation et modénatures, nombre, proportions et traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux, typologie de la toiture...) et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie existante du bâtiment devra être conservée dans ses caractéristiques générales.

11.3.3. Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser

Les interventions, surélévations ou extension horizontale des bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « **bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser** » pourront être autorisées à condition de respecter l'esprit du bâtiment d'origine. Une attention particulière sera portée :

- Au respect du nombre et des proportions des ouvertures par niveaux existants et pour tout nouveau niveau de construction.
- A la composition et au traitement général des façades.
- A la proportion des niveaux de construction et à leur réinterprétation en cas de surélévation.
- Aux détails d'ornementation qui pourront être restaurés ou remis à jour à l'occasion de travaux.

Article UPB.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles sera dans la mesure du possible assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cas où le stationnement est réalisé sur le terrain d'assiette, toutes mesures devront être prises afin de ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble du bâtiment, du jardin et de la clôture.

Article UPB.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

13.2. Éléments de paysage végétal à protéger et à mettre en valeur

Les jardins repérés au document graphique n° 5.9 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPB » devront être préservés et mis en valeur, sans diminution de l'épaisseur de terre existante.

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées in situ par des plantations équivalentes.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UPB.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre IX

Dispositions applicables en zone UPC

La zone UPC correspond à un ensemble urbain formé de maisons basses et petits immeubles alignés sur une ruelle : « l'impasse Gravel ».

Le caractère spécifique de cet ensemble en impasse, rare à Levallois, amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables.

Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique spécifique, n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC ».

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L. 123- 2.b consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements sociaux.

Section 1

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

Article UPC.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.
- 1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.
- 1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.
- 1.7. Les constructions à destination de bureau*, de commerce, d'artisanat* et d'industrie*.
- 1.8. Les cours anglaises.

Article UPC.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

La reconstruction à l'identique des bâtiments ou parties de bâtiments détruits après sinistre n'est autorisée que sous réserve de respecter les emprises constructibles définies au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC ».

A l'exception de celles régies par l'article UPC.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur bonne intégration dans le site et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferie d'immeubles, équipements de climatisation,...
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation*,
- qu'elles respectent le caractère architectural des constructions,
- que leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Sur les terrains ou parties de terrains repérés au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC » en tant qu'« emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux », les opérations de logements à condition que 100 % de la SDP affectée à de l'habitation soient destinés à du logement social.

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus.

Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées.

2.2. Rappel

Les constructions nouvelles à destination d'habitation* et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UPC.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, une unité foncière* doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile et de la lutte contre l'incendie.

Article UPC.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées,...),
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées conformément à l'article UPC.11.2

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Article UPC.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPC.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principe général d'implantation des constructions

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises et volumes constructibles définis en zones **A**, **B**, **C** et **D** au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC ».

6.2. Saillies* et encorbellements*

Les saillies et encorbellements ne sont autorisés qu'à compter du 1^{er} étage. Leurs dimensions se mesurent à partir de la limite de l'emprise constructible reportée au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC ».

6.2.1. Saillies et encorbellements par rapport aux voies et emprises publiques

Les saillies et encorbellements devront correspondre à des éléments mettant en valeur la typologie de la construction concernée tels que : ouvrages décoratifs, éléments ornementaux, débords de toiture,...

Ils ne pourront excéder une profondeur de 0,20 mètre.

6.2.2. Saillies et encorbellements par rapport aux jardins, plantations à créer ou à mettre en valeur repérés au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC »

Les saillies et encorbellements ne pourront excéder une profondeur de 0,40 mètre.

Article UPC.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur des emprises constructibles définies en **A**, **B**, **C** et **D** au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC », les constructions devront s'établir en ordre continu côté voie.

Article UPC.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPC.9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions* ne doit pas excéder les emprises constructibles délimitées au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC ».

L'aménagement sans extension des parties de constructions existantes déjà situées à l'extérieur de l'emprise constructible est toutefois autorisé.

Article UPC.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront s'établir à l'intérieur des volumes constructibles résultant des emprises et gabarits définis au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC ».

La hauteur totale maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage* ou acrotère*), ouvrages techniques et cheminées exclus, est fixée à :

- 17 mètres dans la zone **A**, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 5 (R+4),
- 15 mètres dans la zone **B**, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 4 (R+3), hors cour anglaise existante,
- 11 mètres dans la zone **C**, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 3 (R+2),
- 8 mètres dans la zone **D**, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 2 (R+1).

La hauteur des façades des constructions du côté de l'impasse Gravel ne devra pas excéder :

- 15 mètres dans la zone **A**,
- 12 mètres dans la zone **B**,
- 9 mètres dans la zone **C**,
- 6 mètres dans la zone **D**.

La partie supérieure des constructions devra être traitée en comble en pentes (les combles à la Mansart étant interdits) ou en terrasses. Dans ce dernier cas, la hauteur totale de la construction n'excèdera pas celle de sa façade.

Article UPC.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, 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, notamment pour les plus remarquables (cf. document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes »).

11.2. Matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. Pignons et locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales.

Les locaux annexes et dépendances seront traités avec un soin égal à celui apporté aux constructions principales.

11.4. Clôtures

Les clôtures situées en bordure de voie ou entre propriétés dans le cas de retrait de la construction feront partie d'une composition d'ensemble.

Elles devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 mètre.

11.5. Toitures-terrasses

11.5.1. Principes généraux

Les toitures-terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes. Les protections par gravillons lavés leurs sont interdites.

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

11.5.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation sera assurée par une solution technique de type traditionnel (végétalisation intensive* ou semi-intensive* avec apport de terre végétale), ou par toute autre solution non traditionnelle (végétalisation extensive comportant une couche végétale sur substrat par exemple).

Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

11.6. Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que la ventilation mécanique contrôlée, les ventilations diverses, seront sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sols non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades tant en ce qui concerne la nature des matériaux que la couleur.

Les surélévations des conduits de fumée feront l'objet d'un traitement architectural s'intégrant parfaitement à la construction.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparatives* d'immeubles.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situés à l'intérieur des bâtiments.

Les branchements (câbles électriques, télécom...) seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

L'ajout d'escaliers sur les constructions existantes devra s'harmoniser avec la composition de la façade.

Article UPC.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans les immeubles d'habitation, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

En l'absence de réalisation de parc de stationnement et dans les immeubles créant plus de 4 logements, il devra néanmoins être réalisé un ou plusieurs locaux en sous-sol ou en rez-de-chaussée, clos et couvert, dont la surface totale devra correspondre aux besoins de l'immeuble.

Article UPC.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Espaces boisés classés*

Il n'est pas fixé de règle.

13.2. Jardins et plantations à créer ou à mettre en valeur

Les jardins ou plantations à créer ou à mettre en valeur repérés au document graphique n° 5.10 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPC », devront être aménagés en espaces verts* pouvant comporter des aires de jeux ou de détente ainsi que des aménagements piétonniers. Ces espaces libres* feront l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UPC.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre X

Dispositions applicables en zone UPD

La zone UPD correspond à un ensemble urbain présentant une architecture particulière qu'il convient de maintenir : la « Villa Muller ».

Le caractère spécifique de cet ensemble composé de maisons basses jumelées, ainsi que celui des éléments paysagers qui l'accompagnent (clôtures, jardins,...) amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables.

Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique spécifique, pièce n° 5.11 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPD ».

Section 1

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

Article UPD.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

1.1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.

1.1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

1.1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.

1.1.4. Les carrières.

1.1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.

1.1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

1.1.7. Les constructions à destination de bureau*, de commerce, d'artisanat* et d'industrie*.

1.1.8. Les cours anglaises.

Article UPD.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

La reconstruction à surfaces de plancher (SDP*), destination, volume et emprise identiques des bâtiments ou parties de bâtiments détruits après sinistre.

A l'exception de celles régies par l'article UPD.1, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur bonne intégration dans le site et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferie d'immeubles, équipements de climatisation,... ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- qu'elles respectent le caractère architectural des constructions ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. Rappel

Les constructions nouvelles à destination d'habitation* et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UPD.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, une unité foncière* doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile et de la lutte contre l'incendie.

Article UPD.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées,...),
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées conformément à l'article UPD.11.2.

4.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Article UPD.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPD.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principe général d'implantation des constructions

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises et volumes constructibles définis au document graphique n° 5.11 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPD ».

6.2. Saillies* et encorbellements sur l'espace public et par rapport aux jardins à préserver et mettre en valeur repérés au document graphique n° 5.11 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPD »

La dimension des saillies et encorbellements se mesure à partir de la limite de l'enveloppe constructible sur voie reportée au document graphique n° 5.11 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPD ».

Les saillies et encorbellements devront correspondre à des éléments mettant en valeur la typologie de la construction concernée tels que : perron, marquise,... en rez-de-chaussée, balcons en étage, ouvrages décoratifs, éléments ornementaux, débords de toiture,...

Ils ne pourront excéder une épaisseur de 0,30 m.

Article UPD.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.11 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPD ».

A l'intérieur des emprises constructibles repérées en A, B1 et B2 sur ce document graphique, les constructions devront s'établir en ordre continu.

Article UPD.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.11 en respectant les distances minimales qui y figurent.

Article UPD.9. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les emprises constructibles délimitées au document graphique n° 5.11.

L'aménagement sans extension des parties de constructions existantes déjà situées à l'extérieur des emprises constructibles est toutefois autorisé.

Article UPD.10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Définitions et principes généraux

La hauteur totale est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus élevé de la construction faîtage en cas de toiture en pente et jusqu'à l'acrotère ou le garde-corps plein en cas de toiture terrasse.

N'entrent pas dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques et les cheminées.

Les constructions devront s'établir à l'intérieur des volumes constructibles résultant des emprises et des gabarits définis au document graphique n° 5.11 en respectant les hauteurs maximum fixées ci-après.

Les dispositions prévues en 10.2. et 10.3. ci-après ne s'appliquent pas à l'aménagement et la réhabilitation de parties de constructions déjà existantes non conformes à ces règles.

10.2. Hauteur totale maximum des constructions

La hauteur totale maximum des constructions est fixée à :

- 11,50 mètres dans les emprises A et B1, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 3 (R+2 maximum),
- 8,50 mètres dans l'emprise B2, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 2 (R+1 maximum).
- 8 mètres dans l'emprise C, le nombre maximum de niveaux réalisables dans cette hauteur est fixé à 2 (R+1 maximum).
- 4 mètres dans les emprises D, le nombre maximum de niveau réalisable dans cette hauteur est fixé à 1 (RDC maximum),
- 3 mètres dans l'emprise E, le nombre maximum de niveau réalisable dans cette hauteur est fixé à 1 (RDC maximum).

10.3. Hauteur de façade

La hauteur de façade ne devra excéder :

- 10 mètres dans l'emprise B1,
- 7,50 mètres dans les emprises A et B2,
- 6,00 mètres, dans l'emprise C.

Article UPD.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Rappel

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecture, leur situation, 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, (cf. document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes »).

11.2. Dispositions particulières

De façon générale, le style, les éléments de construction spécifiques et les éléments décoratifs des bâtiments présents dans ces ensembles devront être préservés ou réinterprétés, afin de conserver la cohérence historique, urbaine et paysagère des lieux. Les travaux sur une construction ou une clôture existante (surélévation, ravalement, modification d'aspect,...) devront respecter et mettre en valeur le style et les caractéristiques architecturales du bâtiment et s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les modénatures, corniches, éléments sculptés, décors, persiennes, garde-corps, grilles et ferronneries devront être conservés ou réparés lorsqu'ils seront dégradés. Leur reconstitution pourra être imposée.

Les constructions nouvelles, les reconstructions ou les travaux sur constructions existantes devront respecter le style d'architecture de la zone en ce qui concerne les façades, toitures et clôtures côté voies. Les surélévations des bâtiments existants devront faire l'objet d'une recomposition architecturale globale des emprises concernées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton, etc. ...) est interdit, de même que l'utilisation de tôles ondulées et d'enduit au mortier de ciment non teinté.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales.

Les locaux annexes et dépendances seront traités avec un soin égal à celui apporté aux constructions principales.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis la voie.

Les éléments tels que cheminées, ouvrages techniques devront être conçus en harmonie avec la typologie de la construction : forme, matériaux, dimensions.

Dans les emprises A, B1, B2 et C, les toitures-terrasses sont interdites.

Dans l'emprise A, la partie supérieure devra être traitée en comble à la Mansart pouvant comporter des ouvertures de type lucarnes traditionnelles, à l'exclusion des chiens assis.

11.3. Bâtiments faisant l'objet d'une protection grâce aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme permettant à un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

11.3.1. Cas général

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection (figurant aux documents graphiques n° 5.1 « zonage et servitudes » et n°5.11, ainsi que dans le document n° 4.2.3 « cahier de protection du patrimoine architectural ») doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être conçus dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les fiches du « cahier de protection du patrimoine architectural », annexé au présent règlement, présentent les caractéristiques principales du bâtiment, son historique et des éléments spécifiques d'intérêt.

Le cas échéant des mesures de vigilance ou des orientations spécifiques au bâtiment concerné sont édictées (« mesures spécifiques de protection »). Elles doivent absolument être prises en compte dans le cadre des interventions sur les bâtiments, en sus de celles visées aux paragraphes suivants.

11.3.2. Bâtiments remarquables à préserver

Les interventions sur les bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « bâtiments remarquables à préserver » devront être réalisées dans le respect strict des caractéristiques originelles des édifices (volumétrie, composition et traitement des façades, ornementation et modénatures, nombre, proportions et traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux, typologie de la toiture...) et contribuer à leur restauration et à leur mise en valeur. La volumétrie existante du bâtiment devra être conservée dans ses caractéristiques générales.

11.3.3. Bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser

Les interventions, surélévations ou extension horizontale des bâtiments répertoriés en annexe au présent règlement en tant que « **bâtiments ou ensembles bâtis à valoriser** » pourront être autorisées à condition de respecter l'esprit du bâtiment d'origine. Une attention particulière sera portée :

- Au respect du nombre et des proportions des ouvertures par niveaux existants et pour tout nouveau niveau de construction.
- A la composition et au traitement général des façades.
- A la proportion des niveaux de construction et à leur réinterprétation en cas de surélévation.
- Aux détails d'ornementation qui pourront être restaurés ou remis à jour à l'occasion de travaux.

Article UPD.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles sera dans la mesure du possible assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cas où le stationnement est réalisé sur le terrain d'assiette, toutes mesures devront être prises afin de ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble du bâtiment, du jardin et de la clôture.

Article UPD.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

13.2. Éléments de paysage végétal à protéger et à mettre en valeur

Les jardins repérés au document graphique n° 5.11 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPD » devront être préservés et mis en valeur, sans diminution de l'épaisseur de terre existante.

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UPD.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre XI

Dispositions applicables en zone UPE

La zone UPE recouvre la partie levalloisienne de l'Île de la Jatte ainsi que la passerelle qui la relie au reste de la commune.

C'est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de loisirs et d'espaces verts

La composition urbaine et les éléments naturels et végétaux ont conduit à inclure cette zone et ses abords dans un secteur à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et tel que figuré au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».

Le caractère spécifique de cet ensemble amène à le traiter sous la forme d'un plan de masse définissant les principales dispositions volumétriques qui lui sont applicables.

Ce plan de masse fait l'objet d'un document graphique n° 5.12 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPE ».

Section 1

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

Article UPE.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1.1. Les constructions à destination d'entrepôt*.
- 1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et/ou aux biens.
- 1.6. Le stationnement des caravanes isolées, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.
- 1.7. Les constructions à destination de bureau*, de commerce, d'artisanat* et d'industrie*, à l'exclusion de ceux visés à l'article 2.1.2. ci-après.
- 1.8. Les cours anglaises.

Article UPE.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.1.1. Sur l'ensemble de la zone

La reconstruction à surfaces de plancher (SDP*), destination, volume et emprise identiques des bâtiments ou parties de bâtiments détruits après sinistre.

A l'exception de celles régies par l'article UPE.1., les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur bonne intégration dans le site et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferie d'immeubles, équipements de climatisation,... ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- qu'elles respectent le caractère architectural des constructions ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1.2. Sur l'emprise constructible A et la zone de terrasses repérées au document graphique n° 5.12 « dispositions règlementaires applicables à la zone UPE »

Outre les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au paragraphe 2.1.1 ci-dessus, sont autorisées, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne anormale pour le voisinage :

- sur l'emprise constructible repérée en A au document graphique n° 5.12 :
 - les activités commerciales de restauration, culturelles et de loisirs,
 - les bureaux à condition qu'ils soient situés en étages ;
- sur la « zone de terrasses » repérée au document graphique n° 5.12 : l'occupation en terrasse liée aux activités commerciales autorisées ci-dessus.

2.2. Rappel

Les constructions nouvelles à destination d'habitation* et les établissements d'enseignement doivent répondre aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque leurs façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000 (le classement figure dans les annexes en pièce n° 6.2.2 du présent dossier).

Dans les parties de zones repérées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI : pièce n° 6.1.2 du présent dossier), la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit PPRI approuvé.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

Article UPE.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès véhicules

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile et de la lutte contre l'incendie.

Les accès véhicules aux parkings sont limités aux abords du rond-point Claude Monet aux endroits figurant au document graphique n° 5.12.

3.2. Parcours piétons

La continuité des parcours piétons reportés au document graphique n° 5.12 devra être assurée.

Article UPE.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement de communication, d'énergie et de collecte des déchets

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle, reconstruction ou réhabilitation, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra respecter le règlement d'assainissement intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

4.3. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées,...),
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées conformément à l'article UPE.11.2.

4.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Ces locaux seront isolés et fermés.

4.5. Rappels : Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Article UPE.5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPE.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principe d'implantation des constructions

Les constructions en superstructure devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.12.

A l'extérieur de ces emprises constructibles, l'édification de constructions à usage public (installations légères de loisirs, édicules et équipements) nécessaires au fonctionnement du parc, tels que kiosque, abri, sanitaires publics... ainsi que les installations liées à l'usage de la voie d'eau et à sa signalisation sont toutefois autorisées sous réserve de respecter les dispositions prévues au paragraphe 9.2 de l'article UPE.9 ci-après.

6.2. Gestion des raccordements entre constructions

A l'intérieur des emprises constructibles figurant au document graphique n° 5.12, les constructions devront s'établir en ordre continu.

6.3. Saillies* et encorbellements sur espace public, jardins et espaces verts à préserver et mettre en valeur repérés au document graphique n° 5.12 « dispositions règlementaires applicables à la zone UPE »

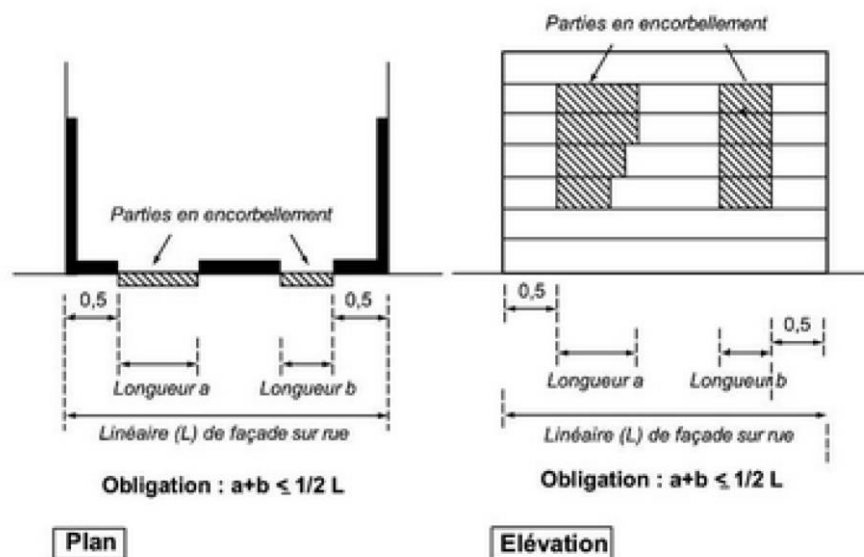
Les saillies et encorbellements à l'extérieur des limites des emprises constructibles sont interdits, à l'exception des endroits où figure une indication reportée au document graphique n° 5.12.

Lorsqu'ils sont autorisés, ils ne pourront excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3,00 mètres au-dessus du niveau du sol,
- 0,22 mètre de 3,00 mètres à 4,30 mètres au-dessus du niveau du sol,
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du niveau du sol.

Les volumes habitables construits en encorbellement autorisés aux endroits ci-dessus devront en outre répondre aux dispositions suivantes (voir croquis ci-dessous) :

- la longueur totale de l'emprise des encorbellements ne pourra excéder 50 % du linéaire de façade sur rue,
- pour chaque encorbellement la longueur à prendre en compte sera la plus grande,
- les éléments en encorbellement seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.



Article UPE.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation des constructions par rapport à la limite communale avec Neuilly-sur-Seine

Sur la zone d'implantation reportée au document graphique n° 5.12 en limite avec la commune de Neuilly-sur-Seine, les constructions devront être implantées sur ladite limite communale.

Sur les parties restantes de cette limite, les constructions pourront être implantées :

- soit au ras de la dite limite : dans ce cas elles ne devront pas dégager de pignons aveugles de plus de 2 mètres ;
- soit en retrait de cette limite : dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à :
 - 8 mètres si la façade concernée comporte des baies éclairant des pièces principales situées en regard de la limite séparative,
 - 6 mètres si elle n'en comporte pas.

La distance ci-dessus s'entend au nu de la façade, balcons non clos exclus.

7.2. Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.12 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPE ».

Article UPE.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière est fixée à 8 mètres dès lors que l'une au moins des constructions présente une baie principale.

La distance ci-dessus s'entend au nu de la façade, balcons non clos exclus.

Article UPE.9. Emprise au sol des constructions*

9.1. Les constructions en superstructure

Les constructions en superstructure devront être édifiées à l'intérieur des emprises constructibles définies au document graphique n° 5.12.

A l'extérieur de ces emprises constructibles, sont toutefois autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site :

- Sur les emprises délimitées au paragraphe 9.2. ci-dessous : l'édification d'ouvrages techniques et de petits édicules, liés aux accès et à l'occupation des sous-sols qui ne pourraient être intégrés dans les constructions à condition de respecter la hauteur maximum fixée au paragraphe 10.2.
- Sur l'ensemble de la zone à l'exclusion des espaces boisés classés figurant au document graphique n° 5.12, l'exclusion ne concerne pas les jardins protégés au titre de L.123-1-5.7° :
 - l'édification de constructions à usage public (installations légères de loisirs, édicules et équipements) nécessaires au fonctionnement du parc, tels que kiosque, abri, sanitaires publics... à condition de respecter la hauteur maximum fixée au paragraphe 10.2,
 - ainsi que les ouvrages et installations liées à l'usage et de la voie d'eau et à sa signalisation.

9.2. Les constructions en infrastructure

Les constructions en infrastructure pourront s'étendre sous toute l'emprise des parcelles cadastrées en section A, n° 1, 17, 18, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 37, hors espaces boisés classés figurant au document graphique n°5.12.

Article UPE.10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Hauteur maximum des constructions à l'intérieur des emprises constructibles

A l'intérieur des emprises constructibles, la hauteur maximum des constructions résulte de l'application des hauteurs fixées en côte NGF* et reportées sur le document graphique n° 5.12.

Cette côte maximum correspond au point le plus élevé du bâtiment mesuré au faîtage du toit en cas de toiture à pente ou à l'acrotère ou garde-corps plein en cas de toiture-terrasse.

Le nombre maximal de niveaux autorisé dans ces hauteurs est reporté sur ce document graphique.

10.2. Hauteur maximum des édicules, ouvrages et constructions autorisés au paragraphe 9.1.

Les équipements publics, petits édicules, ouvrages techniques et installations légères autorisés au paragraphe 9.2. de l'article UPE.9., ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres correspondant à 1 niveau maximum (rez-de-chaussée).

Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage en cas de toit, acrotère ou garde-corps plein en cas de toiture-terrasse).

10.3. Dépassements généraux autorisés

Peuvent dépasser les hauteurs maximum fixées aux paragraphes 10.1. et 10.2. ci-dessus :

- les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, souches de cheminée, capteurs d'énergie, machinerie d'ascenseurs... sous réserve d'être situés en retrait de la façade du dernier niveau et de manière la moins visible possible depuis l'espace public, à condition de ne pas excéder 1,5 m de dépassement,
- les lisses des garde-corps pleins ou ajourés à condition de ne pas excéder 0,50 m de dépassement,
- les installations liées à l'usage de la voie d'eau et à sa signalisation.

Article UPE.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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.

11.2. Traitement des façades

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Le caractère d'origine de la façade devra être préservé. Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

Les surélévations et redressements de toitures des bâtiments existants devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

La nature et la teinte des matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisies de façon à conserver une tenue correcte dans le temps, en tenant compte de l'harmonie générale du site.

11.3 Fermeture de balcons et terrasses intermédiaires

- La fermeture des terrasses est interdite au-dessus des hauteurs fixées en cote NGF sur le document graphique n° 5.12.
- La fermeture des balcons ainsi que des loggias est interdite sur l'ensemble des constructions à destination d'habitation.
Néanmoins pourra être autorisée la fermeture des balcons existants sur la façade côté Seine des constructions à destination d'habitation situées du n° 8 au n° 18 allée Claude Monet, sous réserve que cette fermeture s'effectue dans le cadre d'une recomposition architecturale globale de la totalité de cette façade commune englobant des fermetures simultanées, et en harmonie avec la volumétrie et les matériaux d'origine.

11.4. Murs pignons et locaux annexes

Les murs pignons devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes seront traités avec un soin égal à celui apporté aux constructions principales.

11.5. Façades commerciales, enseignes

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales devront répondre aux conditions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les vitrines ne pourront présenter de saillie à l'extérieur de la limite de l'emprise constructible figurant au document graphique n° 5.12.

11.6. Clôtures

Les clôtures font partie intégrante de l'harmonie générale du site. Toute modification ou création de clôtures devra faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Les clôtures en bordure de voie ou entre propriétés devront être à claire voie. La hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Sur toutes les clôtures l'ajout à posteriori d'écrans opaques est interdit, seul le doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes est autorisé.

11.7. Toitures

11.7.1. Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront présenter une bonne tenue dans le temps.

11.7.2. Toitures-terrasses

11.7.2.1. Principes généraux

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades.

Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ainsi que les protections par gravillons ne pourront être laissées apparentes.

Les terrasses jardins devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit autant que possible perceptible depuis l'espace public.

Les parties minérales seront traitées avec soin et constituées d'un revêtement soigné.

11.7.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation sera assurée par une solution technique de type traditionnel (végétalisation intensive* ou semi-intensive* avec apport de terre végétale), ou par toute autre solution non traditionnelle (végétalisation extensive comportant une couche végétale sur substrat par exemple).

Lorsqu'il y a utilisation de substrats, ceux-ci devront comporter une épaisseur minimum de 11 centimètres.

Cette végétalisation devra également être réalisée en cas de réhabilitation lourde ou de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui n'en n'aurait pas bénéficié lors de sa construction. Dans ce cas l'épaisseur de substrat imposée ci-dessus pourra être ajustée aux contraintes techniques de l'existant.

Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

11.7.2.3. Toitures-terrasses accessibles

En dehors des parties occupées par les ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées* et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive*.

11.7.2.4. Toitures-terrasses vérandas

Les vérandas, autorisées en couverture de terrasses aux endroits indiqués au document graphique n° 5.12, devront constituer un ensemble homogène et soigné dans leur volumétrie, le choix et la mise en œuvre des matériaux utilisés,...

11.8. Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les ouvrages et installations tels que groupes électrogènes, appareils de climatisation..., seront situés à l'intérieur des constructions, ou intégré en fond de loggia ou en toiture-terrasse.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse tels que la ventilation mécanique contrôlée, les ventilations diverses, seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les ouvrages ou édicules techniques et l'aménagement des entrées extérieurs à la construction et situés à rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations des sous-sols non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades tant en ce qui concerne la nature des matériaux que leur couleur.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des constructions, situées en fond de loggia ou encastrées dans la façade.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

Article UPE.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Dispositions générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière* propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de stationnement résultant de l'application des paragraphes 12.2. à 12.3., le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou par concession ou acquisition dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Caractéristiques dimensionnelles et nombre d'emplacements

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après.

12.2.1. Dimensions des places et des rampes d'accès au sous-sol

L'aménagement des aires de stationnement devra répondre aux caractéristiques dimensionnelles suivantes :

Chaque emplacement doit préserver une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement :
 - 6 mètres entre poteaux ou portes de boxes,
 - 5 mètres entre places non cloisonnées.

Les rampes d'accès aux sous-sols ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles doivent avoir la largeur minimum suivante :

- sens unique : 3,50 mètres,
- double sens desservant moins de 50 voitures : 3,50 mètres,
- double sens desservant plus de 50 voitures : 6,00 mètres.

Leur rayon intérieur de courbure doit être supérieur ou égal à 5 mètres. Leur rayon extérieur de courbure doit être supérieur ou égal à 9 mètres.

Toutefois, les dimensions des rayons de courbure pourront être modulées pour tenir compte des nécessités résultant de contraintes techniques motivées.

12.2.2. Nombre d'emplacements

12.2.2.1. Constructions à usage d'habitation*

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher (SDP*) de construction avec un minimum d'une place par logement.

Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre des places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que 0,50 place de stationnement par logement.

12.2.2.2. Activités commerciales

La surface des aires de stationnement à réaliser devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher créée affectée à l'activité commerciale.

12.2.2.3. Constructions à usage de bureaux*

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher. Les places doubles ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes imposées.

12.2.2.4. Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)*

Le nombre de places à créer devra correspondre aux besoins de l'établissement à construire, appréciés en fonction de sa nature, de son fonctionnement et de sa situation géographique. Ces places pourront être intégrées dans un parking public.

12.2.3. Calcul du nombre de places

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

12.3. Normes de stationnement spécifiques aux deux roues

Dans les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, dans des locaux clos et facilement accessibles.

Cependant, pour les résidences pour personnes âgées, les foyers d'accueil pour personnes handicapées la superficie à réserver éventuellement au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

En l'absence de réalisation de parc de stationnement, il devra néanmoins être réalisé, dans les immeubles principalement d'habitation ou de bureau, un ou plusieurs locaux en sous-sol ou en rez-de-chaussée, clos et couvert dont la surface totale devra correspondre aux besoins de l'immeuble.

Pour le commerce, la surface du ou des locaux devra avoir une superficie de 1 m² pour 150 m² de SDP créée à partir de 300 m² de SDP créée.

Pour les CINASPIC, ces locaux devront correspondre au besoin de l'immeuble.

12.4. Suppression des aires de stationnement

Aucune place de stationnement existante ne peut être supprimée lorsque les normes définies ci-dessus ne sont pas respectées.

Article UPE.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés* à conserver, à protéger ou à créer figurant au document graphique n° 5.12 « dispositions réglementaires applicables à la zone UPE » sont soumis aux dispositions spécifiques prévues par le Code de l'urbanisme.

13.2. Traitement des espaces verts et jardins existants ou à créer

Les espaces verts et jardins repérés au document graphique n° 5.12 devront être préservés et mis en valeur, sans diminution de l'épaisseur de terre existante. Ils peuvent comporter des aires de jeux ou de détente ainsi que des aménagements piétonniers. Les plantations existantes seront conservées ou remplacées in situ.

L'aménagement des espaces verts et jardins situés en bordure de voie devra en outre permettre la plantation d'un arbre de moyen ou grand développement par fraction de 7 mètres de linéaire sur voie. Ces arbres devront disposer d'une épaisseur minimum de 2 mètres de terre végétale non compris la couche drainante.

13.3. Traitement des espaces libres à l'intérieur des emprises constructibles

Les espaces libres de construction situés à l'intérieur des emprises constructibles repérées au document graphique n° 5.12 devront être aménagés en continuité des espaces verts et jardins figurant au document graphique et recevoir un traitement de qualité.

13.4. Edicules, ouvrages et constructions autorisés au paragraphe 9.2. de l'article UPE.9.

Les dispositions des paragraphes 13.2. à 13.3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux édicules, ouvrages et constructions autorisés au paragraphe 9.2. dans les conditions fixées au paragraphe 10.2. de l'article UPE.10.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UPE.14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Titre III – Lexique

Les termes repérés par un astérisque dans le corps du règlement sont définis ci-dessous :

Acrotère : L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture terrasse permettant le relevé d'étanchéité, non compris les éléments d'ornementation et garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : Limite du domaine public (voirie, places et squares publics, emprises ferroviaires, cimetières...) au droit des propriétés privées riveraines.

Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercés des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Arbre : On distingue :

- les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte) ;
- les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres à la taille adulte) ;
- les arbres à grand développement (hauteur supérieure à 15 mètres à la taille adulte).

Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 1 mètre pour les arbres à petit développement,
- 1,5 mètre pour les arbres à moyen développement,
- 2 mètres pour les arbres à grand développement.

Arbre « existant » : Arbre non mentionné au plan de zonage, contrairement à l'arbre dit « intéressant ».

Arbre « intéressant » : Arbre mentionné notamment au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ». Un arbre est considéré comme « intéressant » de part tout ou partie des caractéristiques suivantes : son essence, son âge, sa valeur paysagère, son envergure remarquable, ...

Baie : Une baie est une ouverture pratiquée dans une paroi qui permet à une personne de voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. Les portes et fenêtres sont des baies. Les balcons ne sont pas des baies ne s'agissant pas d'ouvertures pratiquées dans une paroi.

Baie principale : Toute baie éclairant une pièce principale (pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail).

Baie secondaire : Toute baie éclairant une pièce secondaire (pièce destinée à la cuisine, salle de bain, toilettes, hall...)

Balcon : élément d'architecture consistant en une plate-forme entourée d'un garde-corps ou d'une balustrade faisant saillie sur la façade d'un bâtiment et sur laquelle on peut accéder de l'intérieur par une ou plusieurs baies.

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques.

Sont considérés comme locaux à destination de bureaux tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente

et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, de gestion, d'étude, d'ingénierie, de conception, de recherche et développement, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion et quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Les professions libérales telles que cabinets médicaux, juridiques, ... en font également partie.

Césure : Dans la zone UC, la césure consiste en une interruption de la volumétrie d'un bâtiment dans les derniers niveaux de la construction. Il existe de types deux césures selon qu'elle affecte le dernier ou les deux derniers niveaux. Ces pauses d'une largeur minimum de 6 mètres permettent d'y réaliser des terrasses plantées et végétalisées renforçant le verdissement de l'îlot.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut). Les activités de présentation et de vente directe au public doivent constituer une activité prédominante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...).
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire.
- Les établissements universitaires.
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, à caractère non commercial.
- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R 351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants.
- Les édifices cultuels.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Cote NGF : Altitude de référence appelée cote de « Nivellement Général de la France » constituant un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain. Ce réseau est actuellement le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine. Le niveau « zéro » est déterminé par le marégraphe de Marseille.

Couche drainante : Couche de matériaux perméables qui permet de collecter l'eau d'infiltration.

Emplacement réservé : Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements sur lesquels sont interdits toutes constructions ou aménagements autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du règlement du PLU.

Emprise au sol des constructions : Il s'agit de la superficie qu'occupe au sol une construction en superstructure.

Emprise publique : Espaces publics non qualifiés de voies publiques qui permettent d'ordonner les constructions pour l'application de l'article 6 du règlement de zone (place urbaine...).

Encorbellement : L'encorbellement est une construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux. Un volume habitable en encorbellement correspond à des parties d'étages (bow-windows par exemple), des galeries ou des balcons clos. Le mot habitable ne se limite pas à la destination « habitation » mais concerne toute destination.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Espace Boisé Classé : Le PLU peut classer en espace dit « Espace Boisé classé » des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par des constructions en élévation. Ils comprennent les surfaces des voiries et d'accès, les aires de jeux et de détente, les espaces verts, les cheminements piétons et deux-roues, les rampes d'accès à des sous-sols, les aires extérieures de stationnement, les rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre, les bassins de plain-pied...

Espace vert : Un espace vert désigne un espace planté d'arbres, d'arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné ainsi que les éléments ornementaux, les accès, les sentiers non imperméabilisés. Il peut être ou non en "pleine terre".

Façade principale : La façade principale est la façade où est localisée l'entrée principale du bâtiment.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Gabarit enveloppe : Le gabarit enveloppe définit le volume maximal à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire. Il se compose d'une verticale, d'une horizontale et/ou d'une ou plusieurs obliques.

Habitation : Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements (logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux...) et leurs

annexes, y compris les logements-foyers (tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes, dans les conditions prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation), logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location.

Hauteur maximum : Dans la zone UA, la hauteur maximum est fixée par l'article 10 du règlement. Inférieure à la hauteur plafond définie ci-dessous, elle est imposée aux constructions sur certaines parties de l'unité foncière désignées par le règlement aux articles UA10.3. et UA 10.4.

Elle se mesure à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou au faîtage.

Hauteur plafond : Dans la zone UA la hauteur plafond est une hauteur maximale fixée par le document graphique n° 5.2. « Hauteurs et gabarits ». Les articles 10.3. et 10.4. fixent ses modalités d'application selon la localisation de la construction sur l'unité foncière et sa destination. Elle se mesure à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou au faîtage.

Hébergement hôtelier, hôtel : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

Industrie : Cette destination comprend les locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables.

Limite séparative : C'est une limite séparant deux unités foncières privées. On distingue :

- **Les limites séparatives de fond de parcelle** : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique.
- **Les limites séparatives latérales** : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique.

Marge de recul : La marge de recul est une marge en recul d'une voie, d'une emprise publique ou d'une marge verte qui est imposé graphiquement. Elle figure notamment au document graphique n° 5.1 « zonage et Servitudes » sous la légende « marge de recul ».

Marges vertes : Notion propre au PLU de Levallois. Principalement héritées des anciens plans d'alignement départementaux, elles correspondent aux zones situées en bordure de certaines voies publiques et figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ». Elles sont destinées à jouer un rôle important dans le paysage urbain en renforçant le caractère végétal de ces voies.

Paysagé : Un espace libre ou une toiture-terrasse sont considérés comme paysagés lorsque la végétation est organisée de manière à créer une composition visuelle harmonieuse.

Pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

R : Abréviation de rez-de-chaussée

Saillie : On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (balcon, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre...). Cela comprend également les saillies ornementales (bandeaux, corniches, encadrements, pilastres, nervures, corniches, marquises...).

Surface de plancher (SDP): La surface de plancher, codifiée à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, remplace la SHON et la SHOB depuis le 1^{er} mars 2012.

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré, par exemple.

Terrasse intermédiaire : surface externe à la construction de profondeur limitée située sur l'avancée de l'étage inférieur et ne constituant pas la toiture terrasse de l'immeuble.

Terre végétale : Couche de terre résultant de la décomposition de la matière organique (synonyme : humus).

Unité foncière : Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Végétalisation intensive, semi-intensive et extensive : Type de végétalisation des toitures-terrasses. Il existe différents types de végétalisation (intensive, semi-intensive ou extensive) suivant que l'on désigne un complexe plus ou moins important (épaisseur de terre, diversité de végétation...) et nécessitant plus ou moins d'entretien.

- Végétalisations extensives : faibles poids et épaisseurs (4cm à 15cm). Aspect tapis de végétation (mousses, sédums, vivaces, graminées...).
- Végétalisations semi-intensives : poids et épaisseur modérés (12cm à 30cm). Espèces végétales diversifiées allant des plantes vivaces aux petits buissons.
- Végétalisations intensives : poids et épaisseurs plus importants (plus de 30cm). Aspect de jardin (plantes basses, arbustes et arbres).