

ISSY-LES- MOULINEAUX

PLU approuvé par
délibération du 17 décembre
2015
Modification n°1 approuvée
le 22 juin 2017

4. Règlement



Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	27
ZONE UA	28
ZONE UB	43
ZONE UC	56
ZONE UD	70
ZONE UE	82
ZONE UF	95
ZONE UG	105
ZONE UL.....	118
ZONE UP	123
ZONE UPm	131
TITRE III : ANNEXES DU REGLEMENT	142
Annexe 1 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.....	143
Annexe 2 : Liste des emplacements réservés	154
Annexe 3 : Eléments de patrimoine bâti remarquable repérés au titre de l'article 123.1.5.III-2 du Code de l'urbanisme et faisant l'objet de dispositions particulières à l'article 11 des zones urbaines	158
Annexe 4 : Liste des arbres remarquables	188
Annexe 5 : Liste des plantes déconseillées par la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) à proximité des aérodromes ou des héliports	192



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Issy-les-Moulineaux.

2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire d'Issy-les-Moulineaux est divisé en :

Zones urbaines :

- **Zone UA**
 - **Secteur UAa**
 - **Secteur UAb**
- **Zone UB :**
 - **Secteur UBa**
 - **Secteur UBb**
- **Zone UC**
- **Zone UD**
- **Zone UE**
 - **Secteur UEa**
 - **Secteur UEb**
- **Zone UF**
- **Zone UG**
- **Zone UL**
- **Zone UP.**

Les zones urbaines comprennent 4 secteurs de plan masse :

- **Zone UPM :** zone correspondant aux secteurs de plan masse :
 - **Secteur UPM1**
 - **Secteur UPM2**
 - **Secteur UPM3**
 - **Secteur UPM4**

Les documents graphiques comportent également la localisation :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-V du Code de l'urbanisme ;
- Des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements, soumis aux dispositions de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, soumis à l'article L.123-1-5-II-5° ;
- Des secteurs de mixité sociale imposant un pourcentage de logements sociaux à réaliser dans les constructions neuves, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-II-2° du Code de l'urbanisme ;

- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des arbres remarquables à protéger, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des espaces ouverts paysagers à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des espaces cultivés à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-5° du Code de l'urbanisme ;
- Des jardins partagés à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des mares à protéger ou à mettre en valeur, soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Un périmètre de protection de part et d'autre des canalisations de gaz, en application de l'article R123-11 b du Code de l'urbanisme ;
- Des dispositions réglementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement,...).

3 : DISPOSITIONS GENERALES

Articulation des articles 1 et 2 :

Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones :

L'article 1 liste les occupations du sol interdites. Par conséquent, les utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Reconstruction à l'identique :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU, sont néanmoins autorisés, **à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU :**

- les extensions du bâti existant ;
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants.

Cas particulier des démolitions et des clôtures :

Par délibération n°21 du 4 octobre 2007, le Conseil municipal d'Issy-les-Moulineaux a soumis à permis les démolitions et à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Cas particulier des ravalements:

Par délibération n° 12 du 11 décembre 2014, le Conseil municipal d'Issy-les-Moulineaux a soumis à déclaration préalable les travaux de ravalement sur l'ensemble du territoire communal.

Secteurs de mixité sociale

En application de l'article L123-1-5-II-2° du Code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale imposant un pourcentage de logements sociaux à réaliser dans les constructions neuves, ont été définis et délimités sur les documents graphiques :

- un secteur impose la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux pour toute opération d'au minimum : 45 logements ou 2 800 m² de surface de plancher,
- un secteur impose la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux pour toute opération d'au minimum : 80 logements ou 6 000 m² de surface de plancher.

Protection des canalisations de gaz

En application de l'article R123-11 b du Code de l'urbanisme, les canalisations de gaz font l'objet d'un périmètre de protection de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, figurant aux documents graphiques. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions et les extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) accueillant plus de 100 personnes sont soumises à conditions particulières.

Par ailleurs, les travaux dans ce périmètre doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les périmètres de ZAC en cours ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les zones à l'intérieur desquelles les clôtures et les permis de démolir sont soumis à déclaration préalable;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières en application des articles 109 et 109-1 du Code minier ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement ;
- l'arrêté préfectoral relatif au risque d'exposition au plomb.

Documents annexés au PLU en application de l'article R123-14 du Code de l'urbanisme

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'urbanisme concernant le territoire communal ;

- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'héliport de Paris, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'environnement ;
- les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque naturel prévisible, rendu opposable en application de l'article L562-2 du Code de l'environnement.

Documents annexés au PLU à titre informatif

- Délibérations instaurant une obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement et les clotures sur l'ensemble du territoire communal ;
- Arrêté préfectoral n°2004/355 du 22 décembre 2004 classant l'ensemble du territoire du département des Hauts-de-Seine en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites ;
- Notice relative à la sécurité publique ;
- Plan des courbes de nivellement.

Règlement National d'urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme

Dans le cas du présent PLU : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Par exception, dans les zones d'aménagement concerté, il n'est pas dérogé aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme (devenu article R.151-21 dernier alinéa).

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L.531-1 du Code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.

5 : DESTINATIONS

Les règles édictées pour un article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	<p>Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes.</p> <p>L'habitation affectée au logement social comprend les logements définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même Code, la durée de celui-ci sera de 20 ans minimum.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.</p>
Bureaux	<p>Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercés des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.</p> <p>C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none">• bureaux et activités tertiaires ;• médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;• sièges sociaux ;• autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<p>comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • bureaux d'études : informatique, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage. <p>Ne sont pas considérés comme bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les locaux affectés à l'enseignement, ou à caractère culturel, sanitaire et social ; • les bureaux liés aux activités, en deçà de la limite maximum de 20 % de la surface globale du programme plafonnée à 1 000 m² par établissement industriel.
Commerces	<p>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).</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p> <p>La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • alimentation générale ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. <p>Activités de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> • agences immobilières, bancaires, intérimaire • agences d'assurance, • bureau de vente, • agences de voyage, • auto-école, • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.).

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<p>Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercés des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • optique ; • serrurerie ; • pressing, retouches, repassage ; • toilettage ; • toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc. <p>Décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers</p> <p><i>« Les personnes physiques, y compris les dirigeants sociaux des personnes morales, peuvent se prévaloir de la qualité d'artisan s'ils justifient soit d'un certificat d'aptitude professionnelle ou d'un brevet d'études professionnelles délivré par le ministre chargé de l'éducation soit d'un titre homologué ou enregistré lors de sa délivrance au répertoire national des certifications professionnelles institué par l'article L. 335-6 du Code de l'éducation d'un niveau au moins équivalent dans le métier qu'elles exercent, soit d'une expérience professionnelle dans ce métier de trois années au moins. Toutefois, pour les professions dont l'exercice est réglementé, lorsqu'aucun diplôme ou titre homologué ou enregistré lors de sa délivrance au répertoire national des certifications professionnelles n'existe dans le métier exercé, la qualité d'artisan peut être justifiée par un certificat ou une attestation de capacité professionnelle exigé pour cet exercice. »</i></p>
Industrie	<p>Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p>
Entrepôts	<p>Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif.</p> <p>Constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; • les crèches et haltes-garderies ; • les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; • les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; • 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 d'action sociale ; • les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; • les établissements sportifs ; • les lieux de culte ; • les parcs d'exposition ; • les constructions et installations techniques et de gestion nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ; • les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ; • les « points relais » d'intérêt collectif pour la destination des marchandises ; • les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

6 : DEFINITIONS

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

C'est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public ou d'un fonds privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 15 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguë à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Bbio

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel.

Baies principales

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies secondaires doit être inférieure à celle de la ou des baies principales.

Baies secondaires

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires, ainsi que des pièces principales possédant par ailleurs des baies principales.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Cep

Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.

Chaussée

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

Couvertine

Tôle pliée recouvrant la partie supérieure d'un élément en saillie par rapport à une toiture (acrotère, pignon, émergence, etc.).

Éléments de façade

Un élément de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

Emprise publique

Les emprises publiques sont constituées par les emprises ferroviaires, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies non comptabilisées dans la surface habitable, des éléments architecturaux et des balcons non reliés au sol ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 m à compter du sol naturel.

En zone inondable, les terrasses non closes à rez-de-chaussée (perrons, escaliers...), situées sous la cote des plus hautes eaux, ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Edicule

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse, dans un parc, etc.

Encorbellement

Construction en saillie par rapport à une paroi, reposant sur des corbeaux, des consoles.

Espace libre

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article 12.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Extension – surélévation

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Façade - pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Fonds voisin

Cote altimétrique mesurée en tout point par rapport au terrain voisin existant au moment de la demande, le long de la limite séparative.

Impasse

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Elles sont soumises :

1°) Soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité publique
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

2°) Soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

- En application de loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n° 1 001 intitulées " Installations Classées pour la Protection de l'Environnement " et édictées par le Journal Officiel.
- Tome I Textes généraux, nomenclature
- Tome II Arrêtés Types
- Tome III 1ère partie et 2ème parties : arrêtés, circulaires et instructions.

Pièces secondaires (ou de service)

Ce sont les pièces telles que :

- Cuisines – salles d'eau - cabinets d'aisance
- Buanderies – débarras – dégagement – dépendances
- Lingeries – chambres d'hôtel.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Saillie

Elément débordant par rapport à un autre (saillie de toiture par exemple).

Surface de plancher

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même s'il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant la dite autorisation.

Toitures végétalisées intensives

Les toitures végétalisées intensives présentent les caractéristiques cumulatives suivantes :

- Une épaisseur minimale de substrat au moins égale à 30cm,
- Une charge réelle de portance supérieure à 350kg/m²,
- Des plantations diversifiées à 3 strates (herbacée, arbustive et arborée),
- Une possibilité d'accès au toit.

Toitures végétalisée semi-intensives

Les toitures végétalisées semi-intensives présentent les caractéristiques cumulatives suivantes :

- Une épaisseur minimale de substrat comprise entre 12 et 30cm,
- Une charge réelle de portance comprise entre 150kg/m² et 350kg/m²,
- Des plantations de type sédums, graminées et vivaces,
- Une possibilité d'accès au toit.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation en générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

7 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Art. 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (annexes sanitaires 6e).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain, où il est séparatif.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement collectif communautaire (annexes sanitaires 6e) et le règlement du service départemental d'assainissement des Hauts-de-Seine.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent respecter les caractéristiques du réseau (annexes sanitaires 6e). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

4.2.2. Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux usées ménagères (lessive, cuisine, salle de bain) et les eaux vannes (urines, matières fécales).

Chaque branchement devra en particulier respecter les prescriptions suivantes issues du règlement d'assainissement collectif communautaire :

- La séparation des eaux usées et des eaux pluviales doit impérativement être effectuée à l'intérieur de la propriété
- Lorsque le réseau public d'assainissement est de type séparatif, les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. Le raccordement des eaux pluviales n'est cependant pas obligatoire.
- Lorsque le réseau public d'assainissement est de type unitaire, un seul branchement suffit pour évacuer les eaux usées domestiques et pluviales. Le raccordement des eaux pluviales n'est cependant pas obligatoire.
- Le point de départ du branchement au droit de l'alignement du domaine public sera au moins d'un mètre (fil d'eau) au-dessous du niveau de la chaussée.
- La pente de la canalisation du branchement doit être au moins égale à 3 centimètres par mètre. Son axe ne présentera aucune brisure.

4.2.3. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques proviennent des rejets liés à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques

Les eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques correspondent aux rejets liés à des activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques, à savoir principalement les activités tertiaires, de restauration de laveries-pressings. La

liste des activités figure dans le règlement d'assainissement collectif communautaire (annexes sanitaires 6e).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées résultant d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique n'est pas soumis à autorisation mais constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. L'établissement doit respecter les prescriptions techniques du règlement d'assainissement collectif communautaire (annexes sanitaires 6e) applicables en fonction des risques résultats des activités exercées dans l'établissement, ainsi que de la nature des eaux usées qu'il produit.

Tout déversement (nouveau raccordement ou régularisation) au réseau public d'assainissement communautaire doit faire l'objet d'une demande adressée au service d'assainissement. Cette demande doit être complétée par le propriétaire ou son mandataire.

Eaux usées non domestiques

Sont classés dans les eaux usées non domestiques tous les rejets liés à une utilisation de l'eau autre que domestique, correspondant aux catégories suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les activités industrielles non soumises à déclaration ou autorisation pour la protection de l'environnement,
- Certaines activités artisanales, notamment les garages et stations-services,
- Les activités générant des rejets d'eaux claires telles que les eaux de pompage de nappe, eaux d'exhaure, eaux de pompe à chaleur ou similaires.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement collectif n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées au réseau public, dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions d'admissibilité des eaux usées non domestiques précisément définies dans le règlement d'assainissement collectif communautaire (annexes sanitaires 6e).

Les établissements consommateurs d'eau à des fins autres que domestiques doivent être pourvus d'au moins 2 branchements distincts :

- Un branchement eaux usées domestiques,
- Un branchement eaux usées non domestiques.

Les caractéristiques de ces branchements sont spécifiées au règlement d'assainissement collectif communautaire (annexes sanitaires 6e).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des effluents dans le réseau public d'assainissement, certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un pré-traitement avant leur rejet dans les égouts publics. Les dispositions particulières relatives au pré-traitement figurent au règlement d'assainissement collectif communautaire (annexes sanitaires 6e).

4.2.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux d'arrosage et de lavage de voies, jardins, cours sont assimilées à des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public d'assainissement doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque la gestion totale de ces eaux à la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif intercommunal (annexes sanitaires 6e) et notamment aux prescriptions suivantes (extrait) :

- Le débit de fuite généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire et 10L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions particulières.

Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

En outre, l'Exploitant pourra orienter le demandeur vers l'utilisation de techniques particulières de rétentions telles que les noues, les puisards ou les bassins de rétention, et de prétraitement tels que la phytoremédiation, les dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement ou de certaines aires industrielles.

L'emploi de pesticides sur toute surface générant des ruissellements d'eaux pluviales doit être réduit aux seuls usages inévitables.

Dans le cas où le réseau public est séparatif et si les eaux pluviales ne peuvent pas être totalement gérées directement à la parcelle, la collecte et l'évacuation de l'excès de ruissellement étant assurés par les réseaux pluviaux, totalement distincts des réseaux des eaux usées, deux raccordements différents sont nécessaires.

Dans le cas d'un réseau unitaire, un seul raccordement est nécessaire, la réunion des eaux usées et des eaux pluviales est réalisée en dehors de la construction à desservir, dans le regard dit « regard de façade » ou « regard de branchement » pour permettre tout contrôle par l'Exploitant. Les réseaux d'assainissement sont donc, dans ce cas, séparatifs en domaine privé et unitaire à partir du regard de branchement, sous domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Le raccordement des constructions au système de collecte pneumatique des déchets est privilégié.

En cas de contraintes techniques ou réglementaires (PLU), ou programmatique, à la réalisation du raccordement à la collecte pneumatique, les constructions doivent être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (annexes sanitaires 6e). Les conteneurs en attente de la collecte (annexes sanitaires 6e) doivent pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle.

4.4 Réseau de chaleur

Pour toute nouvelle construction desservie par un réseau de chaleur de source renouvelable ou de récupération, le raccordement est encouragé.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie de l'assiette des projets suffisante pour la création des édifices techniques associés (sous-stations).

4.5. Véhicules hybrides

Cette disposition concerne les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions neuves à usage principal de bureaux ou de commerce équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles imposées à l'article 12, avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Art. 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'urbanisme).

11.1 - Les matériaux

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire (notamment les canisses) est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

11.2 - Les toitures

11.2.1 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée. La liste des plantes déconseillées par la Direction Générale de l'Aviation Civile à proximité des aérodromes ou des héliports est annexée au présent règlement.

11.2.2. - La mise en place de pare vue devra se faire dans le respect du Code civil. En outre, en toiture terrasses accessibles, les pare vues verticaux (1,90 mètre) sont autorisés à condition de ne pas dépasser, ni la hauteur relative, ni la hauteur maximale autorisée. Les jardinières plantées, faisant office de pare-vue, sont préconisées et pourront légèrement dépasser la hauteur maximale.

11.2.3 – Sur les immeubles existants avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2 m, sauf si elles s'adossent à un pignon de plus grande hauteur.

11.2.4 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. Les matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile sont limités éventuellement aux toitures terrasses.

Les matériaux de toiture ne devront pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant.

11.2.5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

11.2.6 - L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

NOTA (pour information)

Les extracteurs et VMC devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

11.3 - Les façades

11.3.1. L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanternes...), ainsi que les façades latérales et arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature des parements...).

11.3.2 - Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité d'intégration en toiture, ils pourront être disposés en façade, sur les balcons ou saillies à condition de ne pas être visibles depuis la rue et de s'intégrer au volume et à l'esthétique de la façade.

11.3.3 - Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.3.4 - Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

11.3.5 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

11.3.6 - Les allèges des baies, les appuis des portes-fenêtres ainsi que les corniches et les bandeaux saillant en façades seront revêtus de bavette ou de couvertures pour éviter les encrassements des façades. Dans le même but, le nez de dalles des balcons qui ne comportent pas de remontées périphériques, les acrotères, les faces supérieures de murs ou de voiles saillants ou isolés seront protégés par des couvertines ou des solins.

11.3.7 - Enfin, les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade, et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

11.3.8 - 60 % au moins de la surface des garde-corps des balcons et terrasses à usage d'habitation devra être opaque.

11.4 - Les clôtures et portails

11.4.1 - Les clôtures et portails en bordure des voies, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0.80 m. Les habillages sont autorisés à condition d'être ajourés ou de comporter des percements représentant au minimum 30% de la surface de l'habillage. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.80 m sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

La partie pleine des clôtures ne peut dépasser 0,80 m par rapport au fond le plus haut et 1,20 m par rapport au fond le plus bas.

11.4.2 - Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3.00 m de hauteur, sauf dans le cas de clôture existante.

11.4.3 - La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2.00 m par rapport au fonds le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fond le plus bas.

11.4.4 - En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

11.4.5 - En limite des voies d'une largeur inférieure ou égale à 2 mètres, les clôtures pleines sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 2 mètres par rapport à la voie.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

11.5 – Eléments de patrimoine remarquables

11.5.1 - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1

La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1, figurant au document graphique, est interdite.

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger de rang 1 sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions.

Pour l'élément de patrimoine bâti à protéger de rang 1 n° 89 correspondant à la halle Eiffel, la déconstruction est autorisée, sous réserve de prévoir la reconstruction de tout ou partie de l'élément sur site ou dans un rayon maximum de 500 m.

11.5.2 - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 2

La conservation des éléments est vivement recommandée.

La démolition exceptionnelle et motivée des éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 2 figurant au document graphique est autorisée sous réserve d'un projet à haute valeur architecturale.

Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti à protéger de rang 2, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt de la construction.

11.5.3 - Dispositions applicables aux ambiances urbaines et paysagères à conserver de rang 3

La conservation des secteurs d'ambiances urbaines et paysagères est fortement recommandée. Tous les travaux effectués sur un bâtiment dans ces secteurs doivent conserver ou restituer :

- le caractère urbain des lieux : principes de gabarits (recul, retrait, hauteur, emprise au sol), principes d'aspects extérieurs.
- le caractère paysager des lieux : principes de composition végétale.

NOTA

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 3 de ce règlement.

Art. 13 – Espaces libres et plantations

La liste des plantes déconseillées par la Direction Générale de l'Aviation Civile à proximité des aérodromes ou des héliports est annexée au présent règlement.

13.1 – Les espaces libres et plantations

Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.130-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

13.3. Les espaces ouverts paysagers

Les espaces ouverts paysagers figurant au plan de zonage au titre de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Seules y sont autorisées :

- les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...)
- les parcs de stationnement souterrains sous réserve du maintien en surface d'espaces verts présentant une profondeur de substrat suffisante pour répondre à la définition des espaces verts de pleine terre.

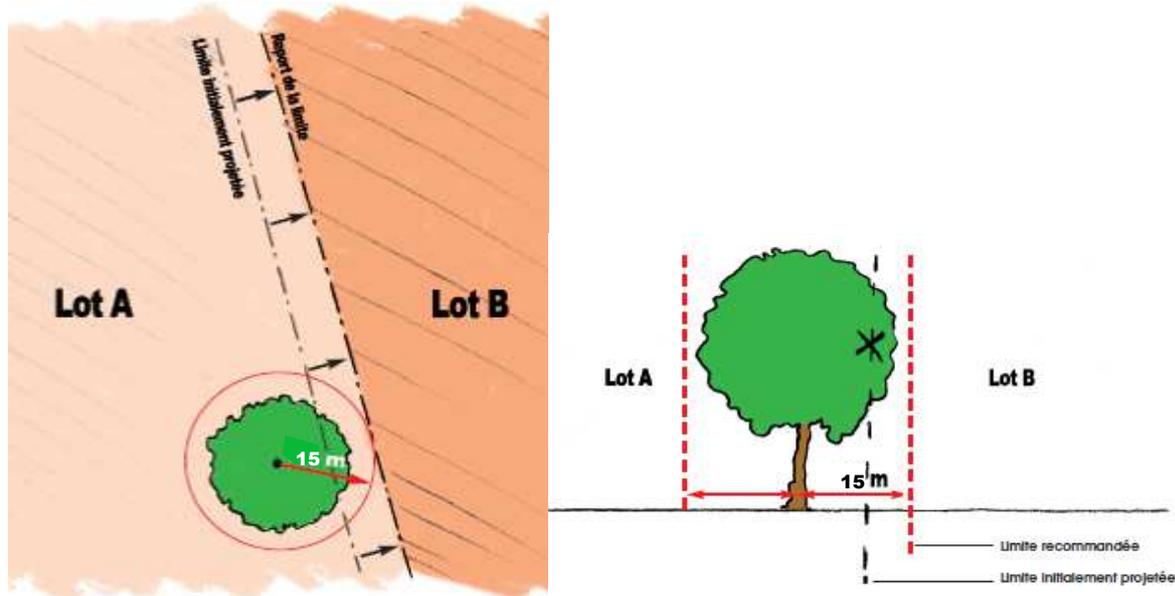
13.4 – Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage sont conservés.

Tous travaux exceptionnels de type abattage ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte.

Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.



13.5. Les principes d'alignements d'arbres

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont à conserver ou à créer.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune et être dûment justifié. Dans ce cas, il est recommandé que celui-ci soit compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

13.6. Les jardins partagés

Les jardins partagés figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,20 m.

13.7. Les espaces cultivés

Les espaces cultivés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.123.1.5.III-5° du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

13.8. Les mares

Pour les mares figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Art. 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

15.1.1 - Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Règlementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences énergétiques suivantes :

- Coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max pour les constructions neuves à vocation principale d'habitat collectif et les constructions de service public ou d'intérêt collectif dans la limite des normes visant la construction passive,
- Coefficients Bbio et Cep 15% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max pour les constructions à vocation principale de bureaux, dans la limite des normes visant la construction passive.

15.1.2 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

15.1.3 – Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud. 15.1.4 Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

15.2 – Performance environnementale globale

15.2.1- Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
- Végétalisation dans un objectif écologique;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

15.2.2 – Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

15.2.3 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

15.2.4 - Les constructions neuves tiennent compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégient des fronts urbains, dans le respect des articles 6 et 7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés dans les secteurs les plus impactés décrits en annexe.

**TITRE II : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**



ZONE UA

Préambule

La zone UA correspond au centre urbain animé se déployant le long de l'axe historique Paris-Meudon et comprenant le centre historique, du secteur Corentin Celton à Mairie d'Issy, ainsi que la future polarité métropolitaine autour de la gare Issy RER. La zone UA comprend deux secteurs :

- **UAa** : secteur se déployant le long de l'axe historique Paris-Meudon, comprenant le centre historique du secteur Corentin Celton à Mairie d'Issy, ainsi que le tissu bâti situé de part et d'autre de l'axe constitué par la rue du Docteur Lombard et le boulevard des Iles ;
- **UAb** : secteur de la ZAC Léon Blum.

Les secteurs UAa et UAb diffèrent aux articles 1, 2, 7, 8 et 10.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des localisations préférentielles pour voirie, équipement et espace vert ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Des secteurs de mixité sociale,
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
- Des arbres remarquables à protéger ;
- Des espaces ouverts paysagers à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des espaces cultivés à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des dispositions règlementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement,...).

En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UA.

Art. UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

Dans l'ensemble des zones UAa et UAb :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA2.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par un trait rouge, bleu ciel ou bleu). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.
- la transformation d'un local, situés en rez-de-chaussée, accueillant un commerce ou de l'artisanat en un local destiné à accueillir une activité de service, le long des voies classées comme « axe commercial où les activités de services sont limitées » sur le document graphique (et représentées par un trait bleu ciel).

En zone UAa uniquement :

- la construction de bureaux, à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Art. UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

Dans l'ensemble des zones UAa et UAb :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6i du dossier).
- les projets de construction dans les parties de la zone UA où figurent d'anciennes carrières (annexe 6g du dossier), à condition qu'ils respectent l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- les projets de constructions le long des voies classées comme « axe commercial à développer » sur le document graphique (et représenté par un trait rouge), à condition que les rez-de-chaussée donnant sur l'axe identifié soit principalement destinés à des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée.

En zone UAa :

- la construction de bureaux, à condition qu'ils fassent partie – sur une même unité foncière – d'un programme mixte de logements et de bureaux, et dans ce cas, que la surface des bureaux soit au plus égale à celle des logements projetés.
- l'extension d'immeubles de bureaux existants, à condition qu'elle soit réalisée dans la limite d'une surface de plancher totale (surface de plancher existante + surface de plancher projetée) de 1 500 m².
- la reconstruction d'immeubles de bureaux après démolition, dans la limite de la surface de plancher démolie, à condition que les autres articles du règlement soient respectés.
- dans les secteurs de mixité sociale, il est imposé :
 - o secteur 1 : la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux pour toute opération d'au minimum : 45 logements ou 2 800m² de surface de plancher,
 - o secteur 2 : la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux pour toute opération d'au minimum ; 80 logements ou 6 000m² de surface de plancher.

Art. UA 3 – Accès et voiries

3.1 Voirie

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- La création d'une voie publique ou privée de plus de 50 mètres se terminant en impasse, ou la prolongation d'une impasse existante au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.
- A l'exception des voies nouvelles de desserte de cœurs d'îlots, toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie est situé(e) à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UA 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UA 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie à l'annexe 1 du présent règlement ainsi que sur le document graphique général (marges de reculement).

Néanmoins, en l'absence d'indication à l'annexe 1 ou au document graphique général, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 5 m de l'axe de la voie existante ou future si un élargissement est prévu.

6.2. Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée ne respectent pas la règle 6.1, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, à l'identique de celles des constructions voisines.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades pourront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3. Les reculements définis au document graphique sont : angle rue du Général Leclerc – rue Victor Hugo, Ile Saint-Germain (le long du petit bras) entre allée des Ponts et boulevard des Iles, chemin des Montquartiers au sud du viaduc de la SNCF.

6.4. Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique et à l'exception des constructions implantées le long des mails piétons, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de

7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.5. Les constructions en surface doivent être implantées en dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être traité en espace vert. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

6.6. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée d'un CINASPIC, les dispositions applicables à l'ensemble immobilier unique sont celles applicables aux CINASPIC.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

En zone UAa uniquement :

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3,50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

En zone UAb uniquement :

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas au-delà de la limite de l'alignement de la parcelle et qu'elles soient situées à une hauteur suffisante et avec un minimum de 3m50 au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 3

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

NOTA 4

En zone UAb à partir d'une hauteur de 4,30 m au-dessus du sol, le long de la rue Aristide Briand (côté nord), les encorbellements, oriels, porte-à-faux sont autorisés dans la limite de l'alignement de la parcelle. Le long des mails piétons, les encorbellements, oriels, porte-à-faux sont autorisés à partir de 4,30 m au-dessus du sol sur une largeur minimum de 1,50 m et sur une épaisseur maximum de 2 m.

Art. UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives et de fond si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.3.

7.2. Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

7.2.1 - Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites sauf :

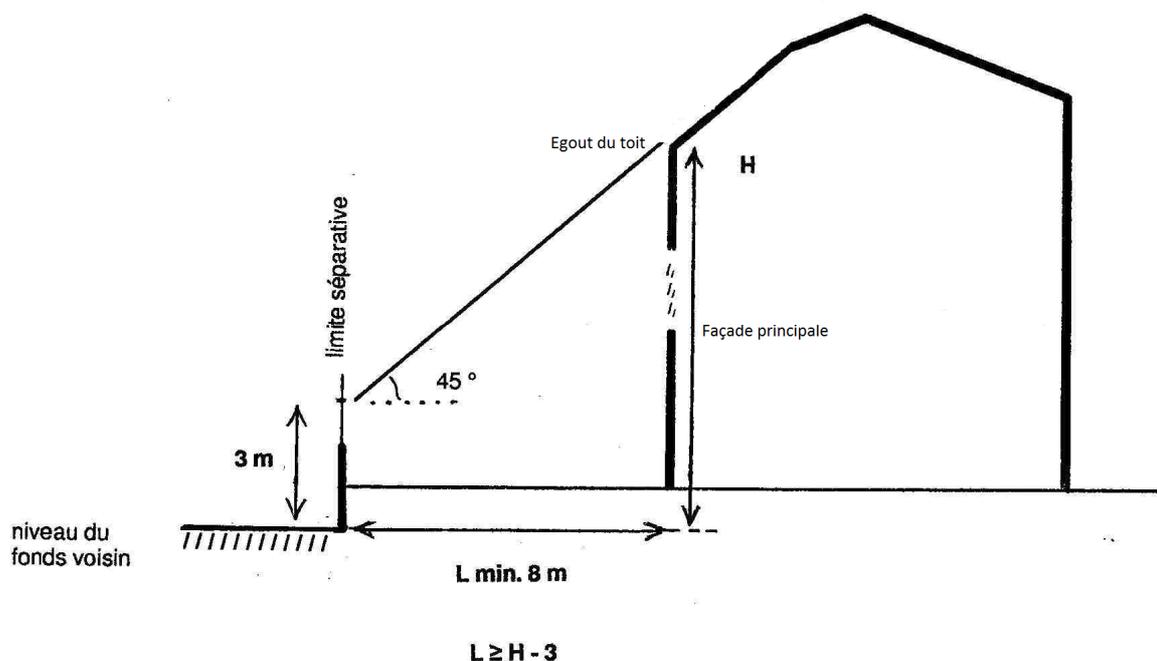
- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existante sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.2.2 - Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.3.

7.3. Dispositions relatives à l'implantation des façades en retrait

Les articles 7.3.1 et 7.3.2 s'appliquent en zone UAa uniquement :

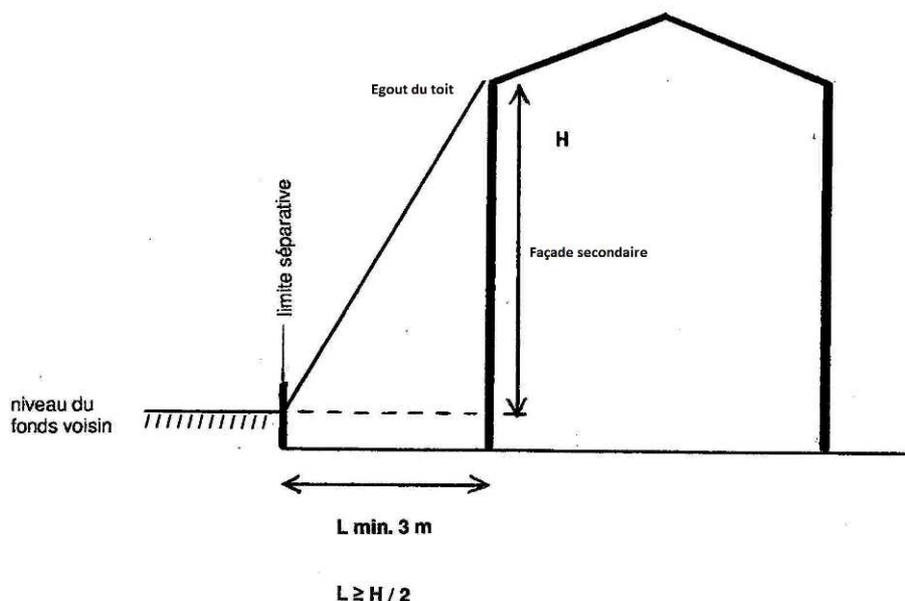
7.3.1 - La distance (L) comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade comportant une baie principale à une limite séparative doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : $L \geq H - 3$ (min 8 m)



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : $L \geq H - 3$ (min 8 m)
- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m : $L \geq \frac{3}{4} (H - 3)$ (min 6 m)

7.3.2 - La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L \geq H/2$ (min 3 m).



L'article 7.3.3 s'applique en zone UAb uniquement :

7.3.3. Les façades ou parties de façades des constructions à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative doivent être implantées avec un prospect minimum de 6 mètres, au droit de cette limite.

7.3.4. Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, en cas d'implantation en retrait, la distance (L) comptée perpendiculairement en tout point, d'un élément de façade à une limite séparative ou de fond ne peut être inférieure à :

- 8 mètres si l'élément de façade comporte une ou deux baies principale ;
- 3 mètres si l'élément de façade ne comporte pas de baie principale »

7.4. Règle de retrait au dernier niveau en zone UAa

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairément autre que des pavés de verre.

7.5. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

NOTA 1

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UA8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NOTA 2

Pour l'application de l'article UA 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis mesuré à partir du terrain naturel mesuré à partir du terrain naturel.

Art. UA 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Le présent article n'est pas applicable aux services publics et d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

En zone UAa uniquement à l'exception du secteur de périmètre de hauteur spécifique du Cœur de Ville :

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à H/2 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de :

- 8 m si les deux façades comportent des baies principales ;
- 6 m si l'une des deux façades comporte des baies secondaires ;
- 3 m si les deux façades comportent des baies secondaires.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

Au sein du périmètre de hauteur spécifique du Cœur de Ville, la distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

- en tout point d'un élément de la façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'élément de façade considéré si elle est inférieure à 24 m,
- ou soit au moins égale à 12 m si la hauteur de l'élément de façade considéré est égale ou supérieure à 24 m.

En zone UAb uniquement :

La distance entre deux bâtiments non contigus est égale à H/2 avec un minimum de 6 m.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

Art. UA 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie. Pour les terrains d'angle, l'emprise au sol pourra être portée à 70%, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

9.2. Pour les terrains en pente sur les coteaux au Sud de la RD 989, on pourra tolérer des emprises au sol supérieures à la norme ci-dessus, pour les parkings semi-enterrés.

9.3. Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9.1 peut être portée à 100% de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction en rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.4. La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas dans les périmètres de hauteurs spécifiques figurant au document graphique (excepté pour celui situé autour de l'église Sainte Etienne), ni pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.5. Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.6. Pour les constructions existantes achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux destinés au stockage des ordures ménagères, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux visés à l'article 12 pour le stationnement vélo, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

Art. UA 10 – Hauteur des constructions

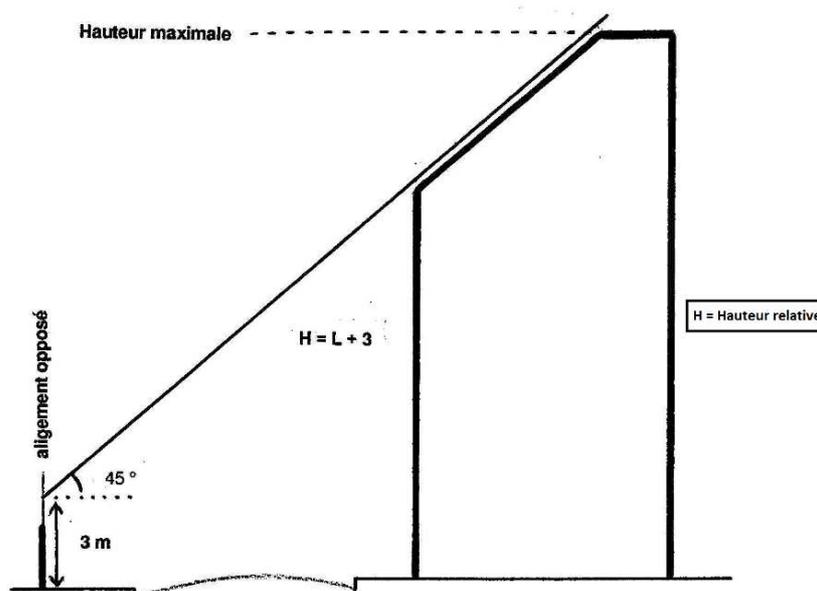
10.1. Hauteur relative hors garde-corps ajourés et démontables

L'article 10.1 n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

En zone UAa uniquement à l'exception du secteur de périmètre de hauteur spécifique du Cœur de Ville :

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m et comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé (la hauteur sera prise par rapport au niveau de trottoir du côté opposé), existant ou projeté, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé :

soit $H \leq L + 3$ m



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

NOTA

Pour favoriser l'harmonisation des constructions sur la RD 989 (axe historique Paris-Meudon), il ne sera pas fait application de la règle 10-1-1^{er} alinéa.

En zone UAb uniquement et dans le périmètre de hauteur spécifique du Cœur de Ville :

La hauteur relative n'est pas réglementée.

10.2. Hauteur maximale

En zone UAa uniquement:

- **Sauf dispositions contraires au document graphique**, la hauteur des constructions y compris les édicules et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des garde-corps ajourés et démontables, cheminées, pylônes, supports d'antennes, ne peut dépasser 24 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1,90 m par rapport à la façade et 21 m au 1^{er} plan de la façade sur rue.

Dans le périmètre de hauteur spécifique situé à l'angle des rues du Général Leclerc, Horace Vernet et Victor Hugo, les édicules et les installations techniques ne peuvent pas dépasser de plus de 2 mètres la hauteur plafond figurant au document graphique. En outre, le long de la rue Horace Vernet, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 26 mètres au 1^{er} plan de façade. Au-delà de 26 mètres, les volumes des derniers étages devront s'inscrire dans un retrait de 45° maximum par rapport au premier plan de façade.

En zone UAb uniquement:

- **Sauf dispositions contraires relatives à la hauteur des constructions définies au document graphique**, la hauteur des constructions y compris les édicules et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des garde-corps ajourés et démontables, cheminées, pylônes, supports d'antennes, ne peut dépasser 27 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du ou des derniers étages en retrait d'au moins 1,90 m par rapport à la façade et 21 m au 1^{er} plan de la façade sur rue.
- **Dans le périmètre de hauteur spécifique « RP » (soumis à règle particulière), la hauteur maximum du dernier plancher accessible ne devra pas excéder 50m.**
- Dans le périmètre de hauteur spécifique de 28 m, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale des constructions est autorisé jusqu'à 33 mètres sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 15 % de ce périmètre de hauteur et jusqu'à 37 mètres sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 3 % de ce même périmètre.

Dans l'ensemble des zones UAa et UAb :

- La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.
- La hauteur des parkings semi-enterrés ne devra pas dépasser 1,60 mètre au-dessus du sol.
- Dans le cas où une nouvelle construction s'implanterait entre deux constructions plus hautes que la hauteur maximum autorisée, la hauteur maximum de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des deux constructions voisines.

Art. UA 11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Eléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UA 12 – Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

Pour les terrains en pente sur les coteaux au sud de la RD 989, on pourra tolérer des parkings semi-enterrés dans les conditions définies à l'article 9, 10, 11 et 13.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 0,5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.

- Autres logements (surfaces minimales):
 - Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour tout logement de moins de 100 m² de surface de plancher
 - 1 place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour tout logement de plus de 100 m² :
 - Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour les logements de plus de 2 pièces
 - Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée par des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la règle de stationnement suivante s'applique : 0 place pour 1 pièce, 0,5 place pour 2 pièces, 1 place pour 3 pièces et plus.
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants (surfaces minimales) :
 - 1 place/4 lits
- Hébergement hôtelier (surfaces minimales) :
 - 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Bureaux (surfaces maximales) :
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation de type collectif, les stationnements vélo sont situés dans des locaux au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches, et de préférence fermés.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, dans le cas d'un changement de destination en faveur du commerce ou de l'artisanat, il n'est pas exigé de places de stationnement véhicule pour les locaux de moins de 150 m².

Art. UA 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Dans l'ensemble de la zone UAa et UAb, à l'exception des périmètres de hauteur spécifique : au moins 70% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et 50% au moins d'entre eux doivent être de pleine terre. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

Les toitures végétalisées semi-intensives et intensives comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts (hors pleine terre).

Pour les terrains situés le long des axes commerciaux (qui bénéficient de l'application de l'article UA 9.3), 50% de la toiture doit être végétalisée.

Conformément à l'article UA 6.5, 50% au moins de l'espace libre des marges de reculement, doit être traité en espace vert, en dehors des accès piétons et véhicules.

Dans l'ensemble de la zone UAa et UAb (périmètres de hauteur spécifique inclus) : les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant pouvant comprendre les cheminements destinés à assurer un mode de circulation doux, et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Dans le périmètre de hauteur spécifique Cœur de Ville, un espace vert de pleine terre d'environ 4 000 m² devra être aménagé sur l'îlot

13.1.2 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.1.3 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques,

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

13.1.5 – L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'application de l'alinéa précédent, dans le cadre d'un programme mixte, les espaces libres extérieurs des locaux affectés aux services publics ou d'intérêt collectif (cours d'école, parvis d'accueil,...) viennent minorer dans la même proportion, la surface des espaces verts de pleine terre, ces derniers pouvant être réalisés d'un seul tenant ou être multi-sites.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.3. Les Espaces Ouverts Paysagers

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.4 – Les arbres remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.5. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UA 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UA 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 – Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UA 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UB

Préambule

La zone **UB** correspond à une zone de transition entre les secteurs de l'hyper centre urbain et les quartiers résidentiels. La zone UB comprend deux secteurs :

- **UBa** : secteur de transition dense, à proximité immédiate de la zone UA ;
- **UBb** : secteur de transition situé notamment en frange de la zone UD, où la densité tend à diminuer.

Les secteurs UBa et UBb diffèrent aux articles 1, 2 et 10.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Des secteurs de mixité sociale,
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur.

En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UB.

Art. UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans l'ensemble des zones UBa et UBb :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UB2.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par un trait rouge, bleu ciel ou bleu). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

Dans la zone UBa uniquement :

- la construction de bureaux, à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Art. UB 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

Dans l’ensemble des zones UBa et UBb :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 6i du dossier).
- les projets de construction dans les parties de la zone UB où figurent d’anciennes carrières (annexe 6g du dossier), à condition qu’ils respectent l’avis de l’Inspection Générale des Carrières.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c du dossier), à condition qu’elles prennent en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d’autre de l’infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- les projets de constructions le long des voies classées comme « axe commercial à développer » sur le document graphique (et représenté par un trait rouge), à condition que les rez-de-chaussée donnant sur l’axe identifié soit principalement destinés à des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux à l’intérieur desquels l’activité de vente est exercée.

En zone UBa :

- la construction de bureaux, à condition qu’ils fassent partie – sur une même unité foncière – d’un programme mixte de logements et de bureaux, et dans ce cas, que la surface des bureaux soit au plus égale à celle des logements projetés.
- l’extension d’immeubles de bureaux existants, à condition qu’elle soit réalisée dans la limite d’une surface de plancher totale (surface de plancher existante + surface de plancher projetée) de 1 500 m².
- la reconstruction d’immeubles de bureaux après démolition, dans la limite de la surface de plancher démolie, à condition que les autres articles du règlement soient respectés ;
- dans le secteur 1 de mixité sociale, il est imposé la réalisation d’au moins 30% de logements sociaux pour toute opération d’au minimum : 45 logements ou 2 800m² de surface de plancher.

En zone UBb :

- dans le secteur 2 de mixité sociale, il est imposé la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux pour toute opération d'au minimum : 80 logements ou 6 000m² de surface de plancher.

Art. UB 3 – Accès et voiries

3.1 Voirie

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- La création d'une voie publique ou privée de plus de 50 mètres se terminant en impasse, ou la prolongation d'une impasse existante au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.
- A l'exception des voies nouvelles de desserte de cœurs d'îlots, toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie est situé(e) à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UB 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UB 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie à l'annexe 1 du présent règlement ainsi que sur le document graphique général (marges de reculement).

Néanmoins, en l'absence d'indication à l'annexe 1 ou au document graphique général, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'axe de la voie existante ou future si un élargissement est prévu.

6.2. Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée ne respectent pas la règle 6.1, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades pourront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3. Les constructions en surface doivent être implantées en dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être traité en espace vert. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

6.4. Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique, et à l'exception des constructions implantées le long des mails piétons les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.5. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3,50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 3

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Art. UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés.

7.2.- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives et de fond si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.4.

7.3. Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

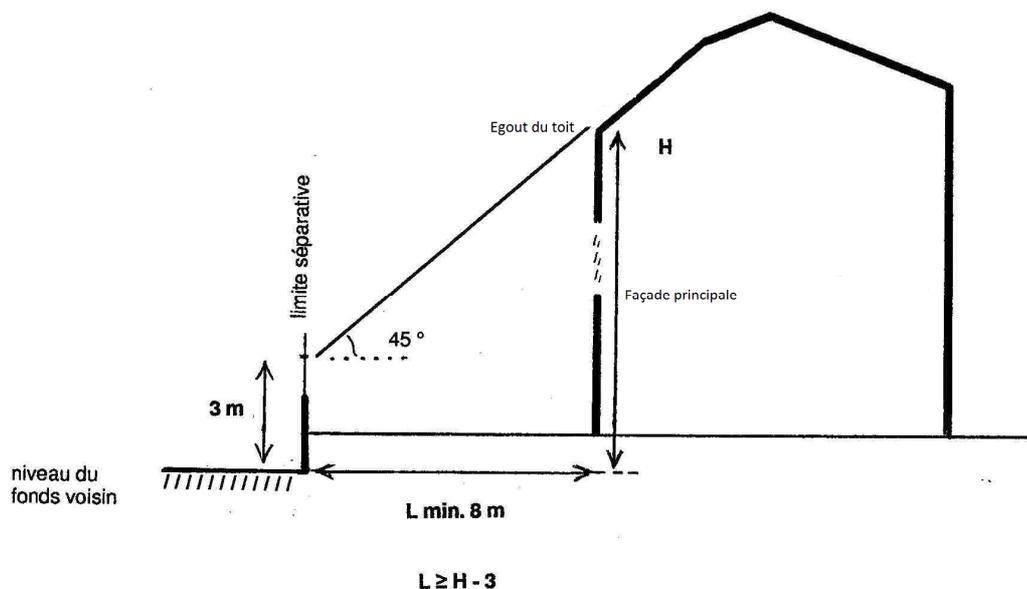
7.3.1 - Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existante sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.3.2 - Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.4.

7.4. Dispositions relatives à l'implantation des façades en retrait

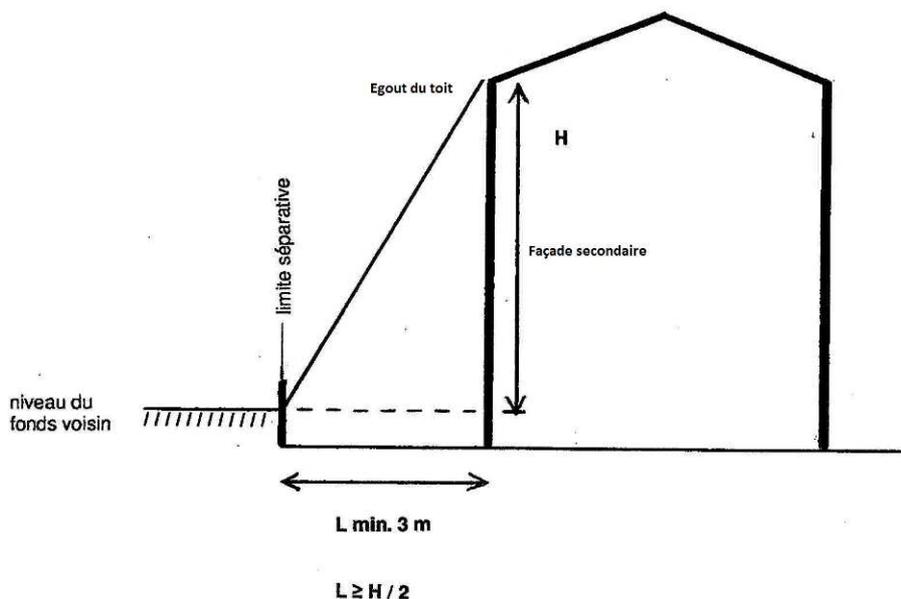
7.4.1 - La distance (L) comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade comportant une baie principale à une limite séparative doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H - 3$ (min 8 m).**



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : $L \geq H - 3$ (min 8 m)
- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m : $L \geq \frac{3}{4} (H - 3)$ (min 6 m)

7.4.2 - La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L \geq H / 2$ (min 3 m).



7.5. Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairage autre que des pavés de verre.

7.6. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

NOTA 1

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UB8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NOTA 2

Pour l'application de l'article UB 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis mesuré à partir du terrain naturel mesuré à partir du terrain naturel.

Art. UB 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Le présent article n'est pas applicable aux services publics et d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à H/2 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de :

- 8 m si les deux façades comportent des baies principales ;
- 6 m si l'une des deux façades comporte des baies secondaires ;
- 3 m si les deux façades comportent des baies secondaires.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

Art. UB 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie. Pour les terrains d'angle, l'emprise au sol pourra être portée à 70%, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

9.2. Pour les terrains en pente sur les coteaux au Sud de la RD 989, on pourra tolérer des emprises au sol supérieures à la norme ci-dessus, pour les parkings semi-enterrés.

9.3. Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9.1 peut être portée à 100% de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction en rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.4. La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.5. Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.6. Pour les constructions existantes achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux destinés au stockage des ordures ménagères, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux visés à l'article 12 pour le stationnement vélo, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

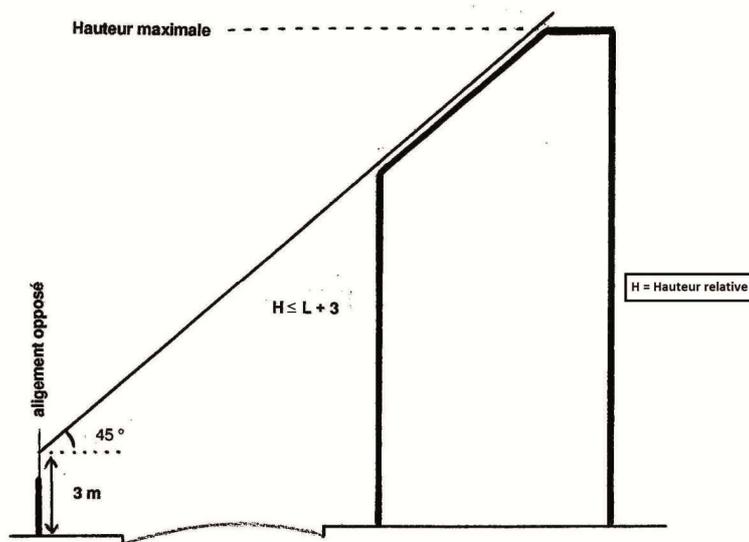
Art. UB 10 – Hauteur des constructions

10.1. Hauteur relative hors garde-corps ajourés et démontables

L'article 10.1 n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m et comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé (la hauteur sera prise par rapport au niveau de trottoir du côté opposé), existant ou projeté, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé :

soit $H \leq L + 3$ m



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

NOTA

Pour favoriser l'harmonisation des constructions sur la RD 989 (axe historique Paris-Meudon), il ne sera pas fait application de la règle 10-1-1^{er} alinéa.

10.2. Hauteur maximale

En zone UBa uniquement :

- **Sauf dispositions contraires au document graphique**, la hauteur des constructions y compris les édicules et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des garde-corps ajourés et démontables, cheminées, pylônes, supports d'antennes, ne peut dépasser 21 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1,90 m par rapport à la façade et 18 m au 1^{er} plan de la façade sur rue.

En zone UBb uniquement :

- **Sauf dispositions contraires au document graphique**, la hauteur des constructions y compris les édicules et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des garde-corps ajourés et démontables, cheminées, pylônes, supports d'antennes, ne peut dépasser 15 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1,90 m par rapport à la façade et 12 m au 1^{er} plan de la façade sur rue.

Dans l'ensemble de la zone UBa et UBb :

- La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.
- La hauteur des parkings semi-enterrés ne devra pas dépasser 1,60 mètre au-dessus du sol.
- Sur les axes commerciaux définis au plan, au-delà de la bande de 20 m défini à l'article 7, le niveau supérieur des commerces à rez-de-chaussée et de leurs annexes, ne devra pas dépasser 3,20 m au-dessus du sol, mesurés au niveau du fonds voisin en limite de parcelle.
- Dans le cas où une nouvelle construction s'implanterait entre deux constructions plus hautes que la hauteur maximum autorisée, la hauteur maximum de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des deux constructions voisines.

Art. UB 11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Éléments de patrimoine remarquable

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UB 12 – Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

Pour les terrains en pente sur les coteaux au sud de la RD 989, on pourra tolérer des parkings semi-enterrés dans les conditions définies à l'article 9, 10, 11 et 13.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 0,5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements (surfaces minimales):
 - Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour tout logement de moins de 100 m² de surface de plancher
 - 1 place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour tout logement de plus de 100 m² :
 - Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour les logements de plus de 2 pièces
 - Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée par des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la règle de stationnement suivante s'applique : 0 place pour 1 pièce, 0,5 place pour 2 pièces, 1 place pour 3 pièces et plus.

- Foyer de travailleurs ou d'étudiants (surfaces minimales) :
 - 1 place/4 lits
- Hébergement hôtelier (surfaces minimales) :
 - 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Bureaux : surfaces maximales:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation de type collectif, les stationnements vélo sont situés dans des locaux au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches, et de préférence fermés.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, dans le cas d'un changement de destination en faveur du commerce ou de l'artisanat, il n'est pas exigé de places de stationnement véhicule pour les locaux de moins de 150 m².

Art. UB 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Au moins 70% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et 50% au moins d'entre eux doivent être de pleine terre. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

Les toitures végétalisées semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts (hors pleine terre).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour les terrains situés le long des axes commerciaux (qui bénéficient de l'application de l'article UB 9.3), 50% de la toiture doit être végétalisée.

13.1.2 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon

- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.1.3 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques,

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

13.1.5 – L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire et aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.3. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UB 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UB 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 – Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UB 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UC

Préambule

La zone UC correspond à une zone d'habitat collectif, notamment dotée d'espaces verts ouverts importants. Elle comprend les secteurs des Epinettes, du Fort, des Montquartiers ainsi que le tissu urbain situé de part et d'autres de la rue Jules Guesde.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des localisations préférentielles pour voirie, équipement et espace vert ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
- Des arbres remarquables à protéger ;
- Des espaces ouverts paysagers à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des dispositions réglementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement,...).

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UC.

Art. UC 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UC2.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par un trait rouge, bleu ciel ou bleu). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.
- la construction de bureaux, à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Art. UC 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- la reconstruction d’immeubles de bureaux existants, à condition qu’elle soit réalisée dans la limite d’une surface de plancher totale (surface de plancher existante + surface de plancher projetée) de 1 500 m².
- les projets de construction dans les parties de la zone UC où figurent d’anciennes carrières (annexe 6g), à condition qu’ils respectent l’avis de l’Inspection Générale des Carrières.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c), à condition qu’elles prennent en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n°2000-306 du 7 décembre 2000, annexe 6c).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d’autre de l’infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UC 3 – Accès et voiries

3.1 Voirie

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir, et permettre l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d’enlèvement des ordures ménagères.
- La création d’une voie publique ou privée de plus de 50 mètres se terminant en impasse, ou la prolongation d’une impasse existante au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d’enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.
- A l’exception des voies nouvelles de desserte de cœurs d’îlots, toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d’approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie est situé(e) à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UC 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UC 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie à l'annexe 1 du présent règlement ainsi que sur le document graphique général (marges de reculement).

Néanmoins, en l'absence d'indication à l'annexe 1 ou au document graphique général, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'axe de la voie existante ou future, si un élargissement est prévu.

6.2. Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où les constructions voisines, existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée ne respectent pas la règle 6.1, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades devront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3. Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique général, et à l'exception des constructions implantées le long des mails piétons les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.4. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

6.5. Les constructions en surface doivent être implantées en dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être traité en espace vert. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Les autorisations de surplomb du domaine public sont délivrées par l'autorité gestionnaire du domaine.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3,50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 3

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

NOTA 4

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

Art. UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés :

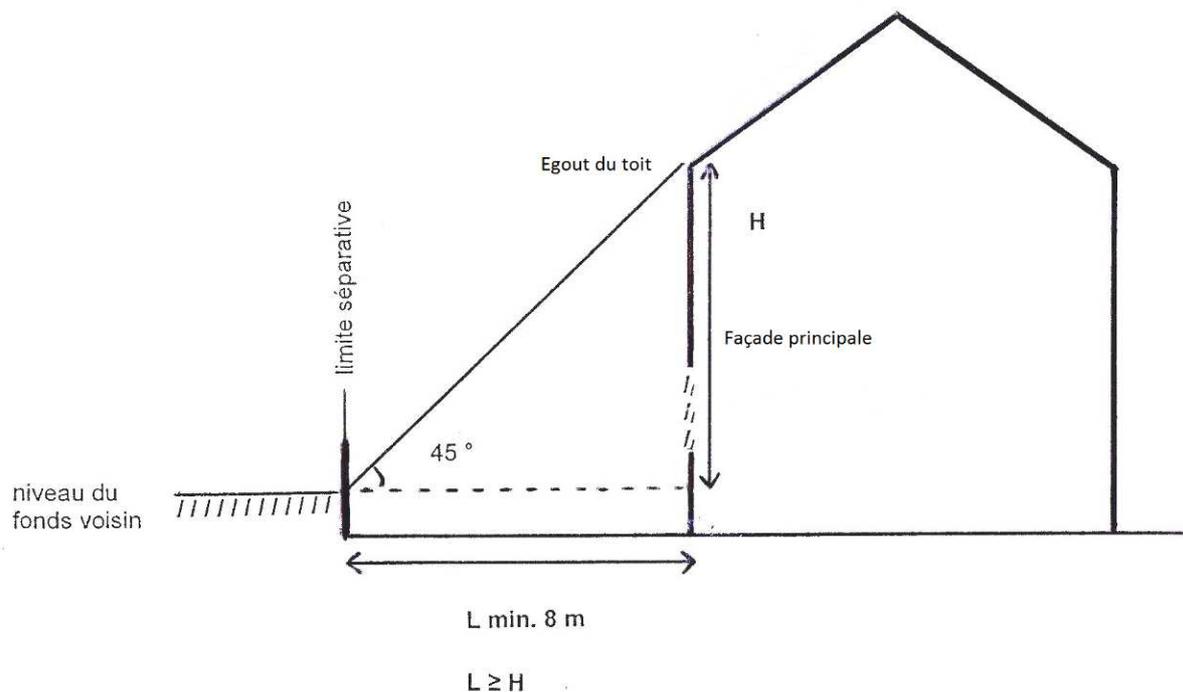
7.1.1 - Les constructions sont autorisées sur les limites de fond si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.1.2 alinéa b.

7.1.2 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure ou égale à 20 m, les constructions sont autorisées :

- a) sur les limites séparatives joignant l'alignement, et les façades sur ces limites ne doivent pas comporter pas d'ouvertures.

- b) en retrait des limites séparatives joignant l'alignement ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-après, qui doivent être respectées simultanément :

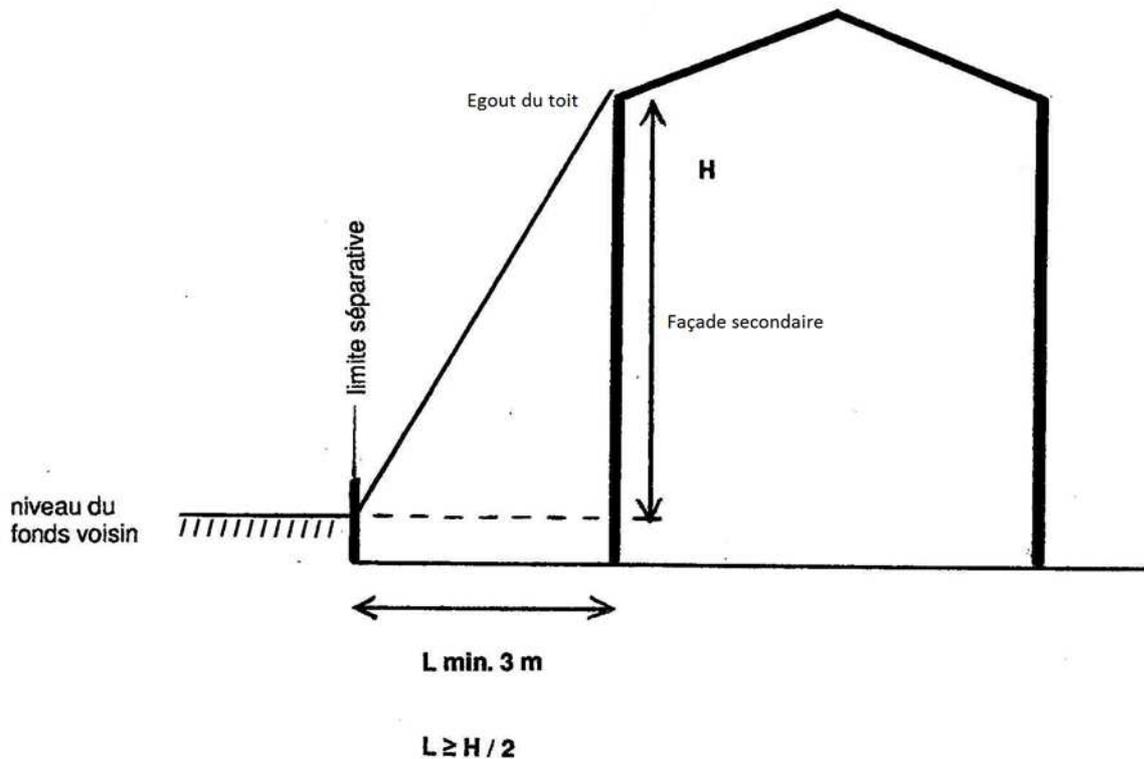
La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**.



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**
- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 6 m : **$L \geq \frac{3}{4} H$ (min. 6 m)**

La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ (min 3 m)**.



Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit au moins être égale à la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : $L \geq H - 3$ (min 8 m).

7.1.3 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 20 m et inférieure ou égale à 40 m, les constructions sont autorisées :

- a) sur une des limites séparatives joignant l'alignement si les façades sur limites ne comportent pas d'ouvertures.
- b) en retrait des limites joignant l'alignement ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.2 alinéa b) du présent article.

7.1.4 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 40 m :

- a) Les constructions sur les limites séparatives joignant l'alignement sont interdites, sauf :
 - si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
 - ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,

- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.
- b) Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.2 alinéa b) du présent article.

7.1.5 - Pour les terrains d'angle, quelle que soit leur largeur, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.1.2 alinéa b).

7.2. Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

- a) Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites sauf :
 - si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
 - ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
 - et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.
- b) Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au (paragraphe 7.1.2 alinéa b) du présent article.

7.3. Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairement autre que des pavés de verre.*

7.4. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

NOTA 1

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UC8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NOTA 2

Pour l'application de l'article UC 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis mesuré à partir du terrain naturel.

Art. UC 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le présent article n'est pas applicable aux services publics et d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à H/2 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de :

- 8 m si les deux façades comportent des baies principales ;
- 6 m si l'une des deux façades comporte des baies secondaires ;
- 3 m si les deux façades comportent des baies secondaires.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

Art. UC 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

9.2. La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3. Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.4. Pour les constructions existantes, achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux, visés à l'article 4-3 ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

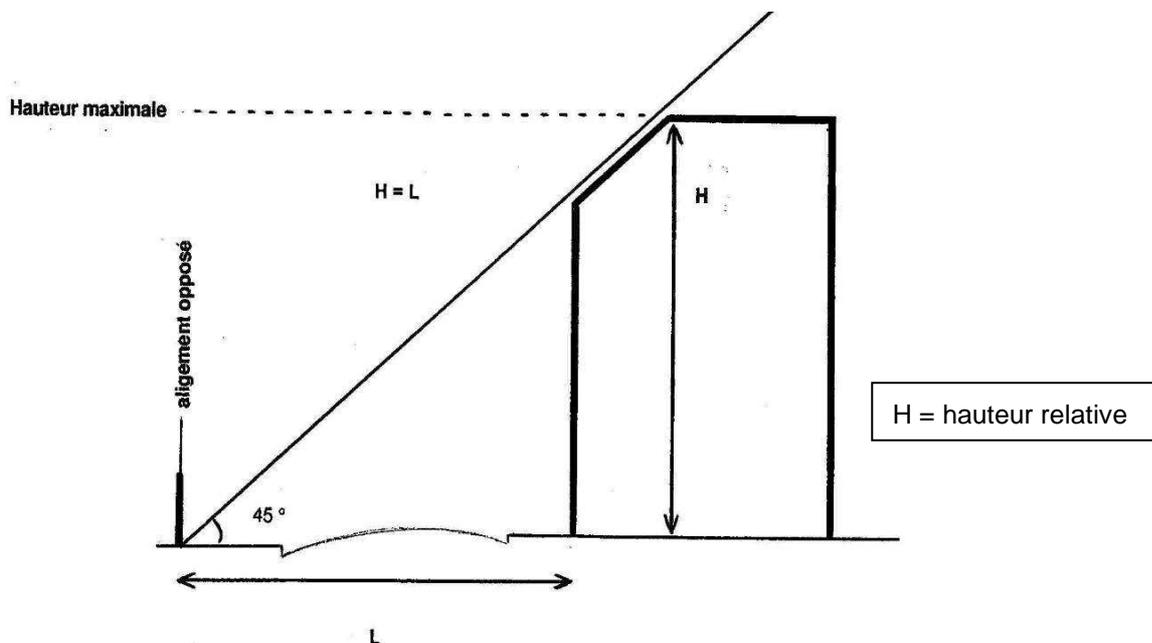
Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux, visés à l'article 12 pour le stationnement vélo, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

Art. UC 10 – Hauteur maximum

10.1. Hauteur relative hors garde-corps ajourés et démontables

L'article 10.1 n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif.

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur relative de chaque point de la façade est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement, séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.



10.2. Hauteur maximale

La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.

Sauf dispositions contraires au document graphique, la hauteur des constructions, y compris les édifices et les installations techniques, à l'exception des cheminées, des pylônes, des supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser : 18 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1,90 m par rapport à la façade, et 15 m au 1er plan de la façade sur rue.

Dans le cas où une nouvelle construction s'implanterait entre deux constructions plus hautes que la hauteur maximum autorisée, la hauteur maximum de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des deux constructions voisines.

En outre, la hauteur des parkings semi-enterrés ne devra pas dépasser 1,60 mètre au-dessus du sol.

10.3. Sur les axes commerciaux définis au plan, au-delà de la bande de 20 m défini à l'article 7, le niveau supérieur des commerces à rez-de-chaussée et de leurs annexes, ne devra pas dépasser 3,20 m au-dessus du sol, mesurés au niveau du fonds voisin en limite de parcelle.

Art. UC 11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 - Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2 - Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3 - Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4 - Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5 – Éléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UC 12 – Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 0,5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements (surfaces minimales):
 - Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour tout logement de moins de 100 m² de surface de plancher
 - 1 place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour tout logement de plus de 100 m²
 - Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour les logements de plus de 2 pièces

- Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée par des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la règle de stationnement suivante s'applique : 0 place pour 1 pièce, 0,5 place pour 2 pièces, 1 place pour 3 pièces et plus.
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants (surfaces minimales) :
 - 1 place/4 lits
- Hébergement hôtelier (surfaces minimales) :
 - 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Bureaux : surfaces maximales:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;

- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation de type collectif, les stationnements vélo sont situés dans des locaux au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches, et de préférence fermés.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, dans le cas d'un changement de destination en faveur du commerce ou de l'artisanat, il n'est pas exigé de places de stationnement véhicule pour les locaux de moins de 150 m².

Art. UC 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Au moins 70% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et 50% au moins d'entre eux doivent être de pleine terre. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

Les toitures végétalisées semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts (hors pleine terre).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour les terrains situés le long des axes commerciaux (qui bénéficient de l'application de l'article UC 9.3), 50% de la toiture doit être végétalisée.

13.1.2 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.1.3 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques,

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

13.1.5 – L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.3. Les Espaces Ouverts Paysagers

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.4 – Les arbres remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.5. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UC 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UC 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 – Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UC 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UD

Préambule

La zone UD correspond à un tissu urbain intermédiaire composé d'habitations de type pavillonnaire ainsi que de petits immeubles collectifs. Ce secteur aux ambiances apaisées et aux architectures diversifiées permet d'établir une transition entre le tissu urbain dense et les quartiers d'habitat individuel.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
- Des arbres remarquables à protéger ;
- Des espaces ouverts paysagers à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des dispositions réglementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement,...) ;

En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UD.

Art. UD 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UD2.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par un trait rouge, bleu ciel ou bleu).
- les constructions à usage de bureaux ou d'industrie et leurs annexes.
- les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², réserves comprises.

Art. UD 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 6i).
- les projets de construction dans les parties de la zone UD où figurent d’anciennes carrières (annexe 6g), à condition qu’ils respectent l’avis de l’Inspection Générale des Carrières.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c), à condition qu’elles prennent en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d’autre de l’infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UD 3 – Accès et voiries

3.1 Voirie

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir, et permettre l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d’enlèvement des ordures ménagères.
- La création d’une voie publique ou privée de plus de 50 mètres se terminant en impasse, ou la prolongation d’une impasse existante au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d’enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.
- A l’exception des voies nouvelles de desserte de cœurs d’îlots, toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d’approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus

éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie est situé(e) à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UD 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UD 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie à l'annexe 1 du présent règlement ainsi que sur le document graphique général (marges de reculement).

Néanmoins, en l'absence d'indication à l'annexe 1 ou au document graphique général, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 4 m de l'axe de la voie existante ou future, si un élargissement est prévu.

6.2. Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où les constructions voisines, existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée ne respectent pas la règle 6.1, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades devront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3. Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique général, et à l'exception des constructions implantées le long des mails piétons, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.4. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

6.5. Les constructions en surface doivent être implantées en dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être traité en espace vert. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3,50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 3

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

NOTA 4

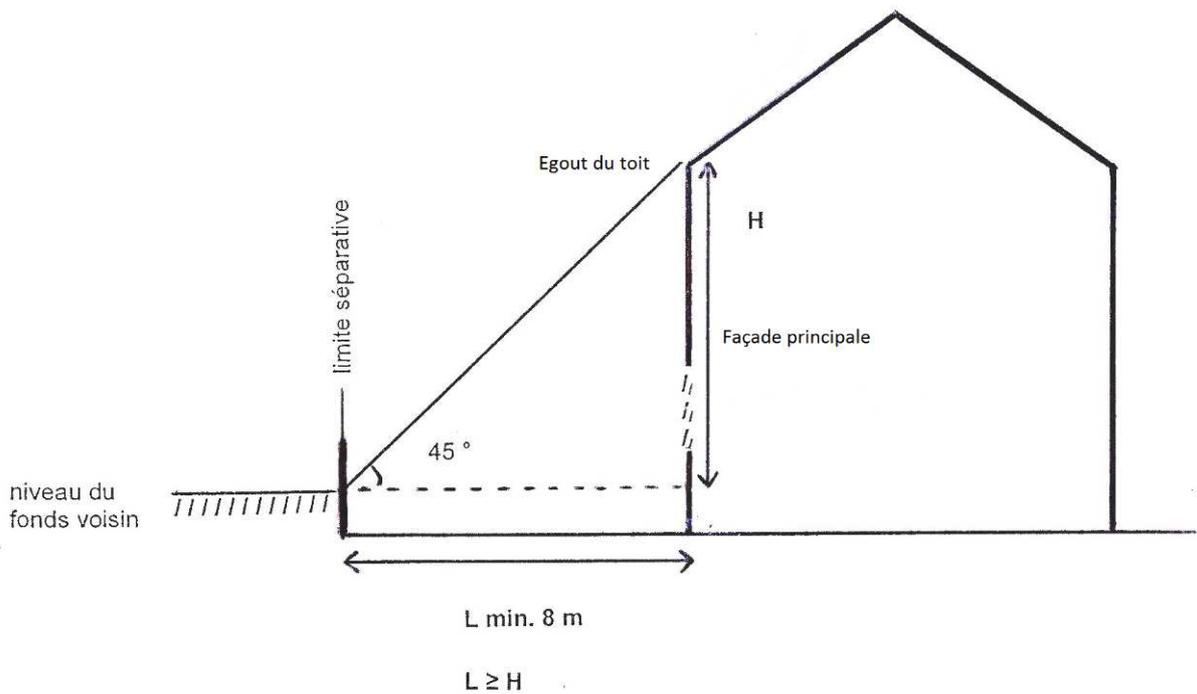
Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

Art. UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés :

Les constructions sont autorisées sur les limites quelles qu'elles soient si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouverture, ou en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-après qui doivent être respectées simultanément :

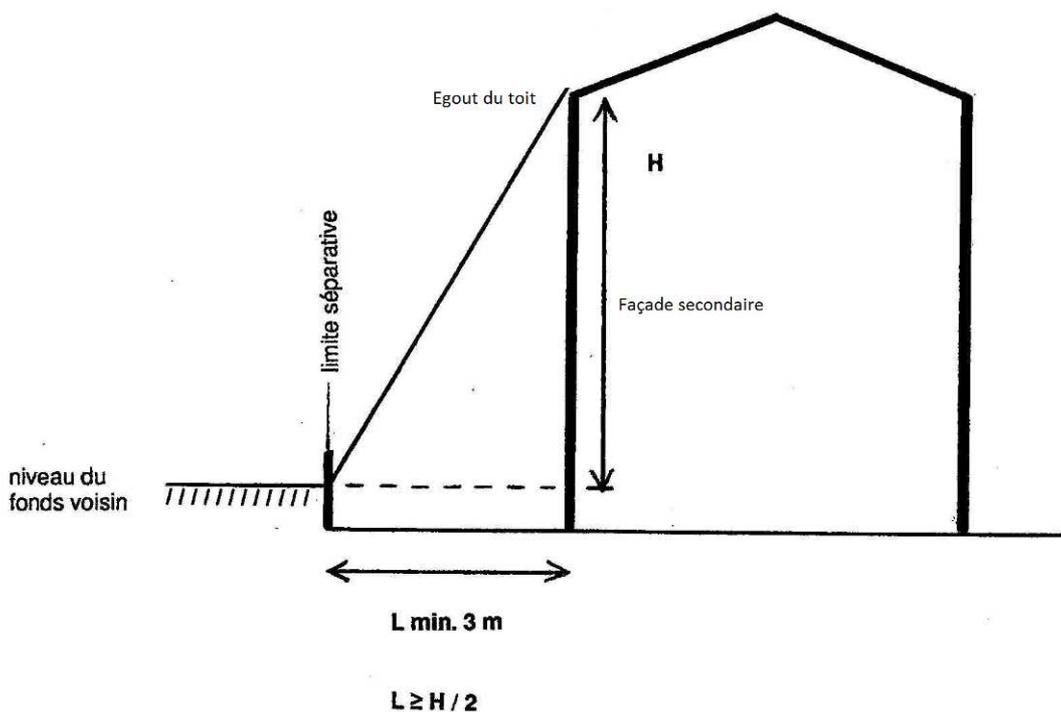
La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m).**



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**
- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 6 m : **$L \geq \frac{3}{4} H$ (min. 6 m)**

La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ (min 3 m)**.



7.2. Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

- a) Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites, sauf :
- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
 - ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
 - et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouverture.
- b) Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées.

Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1 du présent article.

7.3. Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairement autre que des pavés de verre.

7.4. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

NOTA 1

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UD8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NOTA 2

Pour l'application de l'article UD 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis mesuré à partir du terrain naturel mesuré à partir du terrain naturel.

Art. UD 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Le présent article n'est pas applicable aux services publics et d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à H/2 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de :

- 8 m si les deux façades comportent des baies principales ;
- 6 m si l'une des deux façades comporte des baies secondaires ;
- 3 m si les deux façades comportent des baies secondaires.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

Art. UD 9 – Emprise au sol

9.1. Règle générale

9.1.1. Dans la bande de 20 m à partir de l'alignement ou du reculement

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

9.1.2. Au-delà de la bande de 20 m définie à partir de l'alignement ou du reculement

L'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

9.1.3. Dans tous les cas

L'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9.1 peut être portée à 100% de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction à rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.3. La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.4. Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.5. Pour les constructions existantes, achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux, visés à l'article 4.3 ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

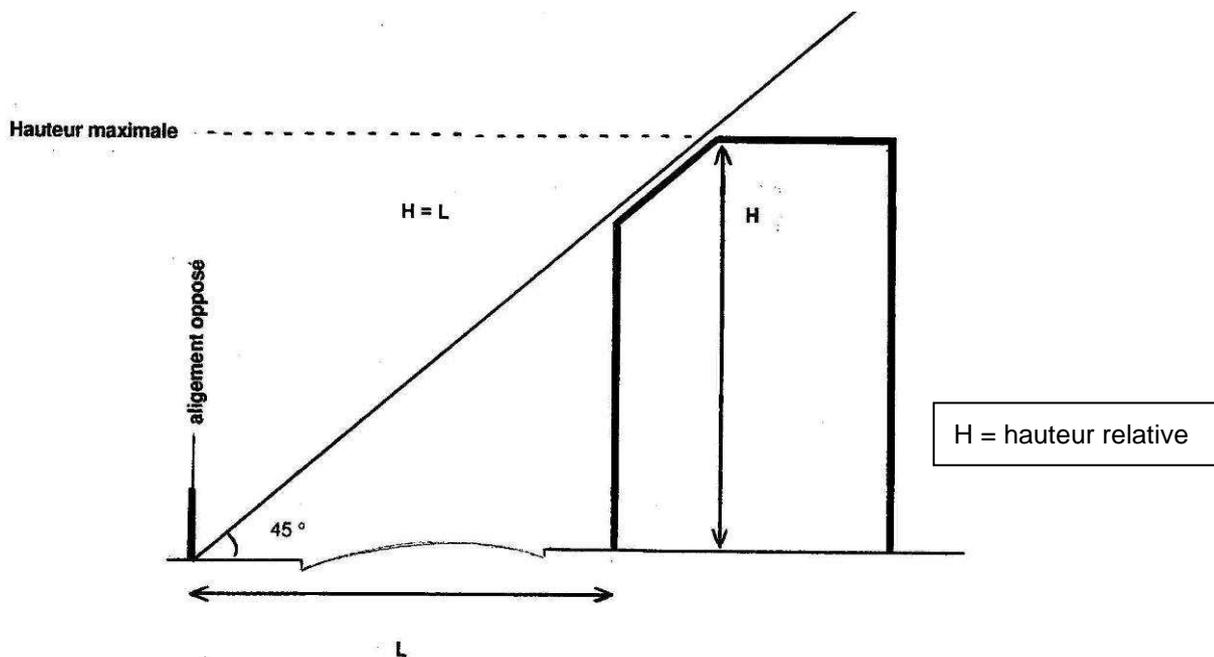
Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux, visés à l'article 12 pour le stationnement vélo, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

Art. UD 10 – Hauteur maximum

10.1. Hauteur relative hors garde-corps ajourés et démontables

L'article 10.1 n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur relative de chaque point de la façade est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement, séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'alignement approuvé..



10.2. Hauteur maximale

La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.

Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

Sauf dispositions contraires au document graphique, la hauteur des constructions, y compris les édifices et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser : 12 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 0,80 m par rapport à la façade, et 9 m au 1er plan de la façade sur rue.

Dans le cas où une nouvelle construction s'implanterait entre deux constructions plus hautes que la hauteur maximum autorisée, la hauteur maximum de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des deux constructions voisines.

10.3. Sur les axes commerciaux définis au plan, au-delà de la bande de 20 m définie à l'article 7, le niveau supérieur des commerces à rez-de-chaussée et de leurs annexes, ne devra pas dépasser 3,20 m au-dessus du sol, mesurés au niveau du fonds voisin en limite de parcelle.

Art. UD 11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Eléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UD 12 – Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 50% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 0,5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements (surfaces minimales):
 - Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour tout logement de moins de 100 m² de surface de plancher
 - 1 place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour tout logement de plus de 100 m² :
 - Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour les logements de plus de 2 pièces

- Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée par des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la règle de stationnement suivante s'applique : 0 place pour 1 pièce, 0,5 place pour 2 pièces, 1 place pour 3 pièces et plus.
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants (surfaces minimales) :
 - 1 place/4 lits
- Hébergement hôtelier (surfaces minimales) :
 - 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au fonctionnement de l'activité ferroviaire. Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation de type collectif, les stationnements vélo sont situés dans des locaux au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches, et de préférence fermés.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, dans le cas d'un changement de destination en faveur du commerce ou de l'artisanat, il n'est pas exigé de places de stationnement véhicule pour les locaux de moins de 150 m².

Art. UD 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Au moins 75% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et 50% au moins d'entre eux doivent être de pleine terre. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

Les toitures végétalisées semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts (hors pleine terre).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.2 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.1.3 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques,

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

13.1.5 – L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire et aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.3. Les Espaces Ouverts Paysagers

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.4 – Les arbres remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.5. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UD 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UD 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 – Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UD 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UE

Préambule

La zone UE est une zone résidentielle composée de quartiers d'habitat individuel, notamment organisés autour d'impasses ou de voies privées et correspondant à d'anciens lotissements. La zone UE comprend deux secteurs :

- **UEa** : secteur pavillonnaire ;
- **UEb** : secteur pavillonnaire de densité moindre situé dans les quartiers des Epinettes et des Hauts d'Issy.

Les secteurs UEa et UEb diffèrent à l'article 10.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des dispositions règlementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement,...) ;

En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UE.

Art. UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE2.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par un trait rouge, bleu ciel ou bleu).
- les constructions à usage de bureaux ou d'industrie et leurs annexes.
- les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², réserves comprises.

Art. UE 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 6i).
- les projets de construction dans les parties de la zone UE où figurent d’anciennes carrières (annexe 6g), à condition qu’ils respectent l’avis de l’Inspection Générale des Carrières.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c), à condition qu’elles prennent en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d’autre de l’infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UE 3 – Accès et voiries

3.1 Voirie

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir, et permettre l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d’enlèvement des ordures ménagères.
- La création d’une voie publique ou privée de plus de 50 mètres se terminant en impasse, ou la prolongation d’une impasse existante au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d’enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.
- A l’exception des voies nouvelles de desserte de cœurs d’îlots, toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d’approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie est situé(e) à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UE 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UE 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie à l'annexe 1 du présent règlement ainsi que sur le document graphique général (marges de reculement).

Néanmoins, en l'absence d'indication à l'annexe 1 ou au document graphique général, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 4 m de l'axe de la voie existante ou future, si un élargissement est prévu.

6.2. Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où les constructions voisines, existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée ne respectent pas la règle 6.1, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades devront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3. Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique général, à l'exception des constructions implantées le long des mails piétons, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.4. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

6.5. Les constructions en surface doivent être implantées en dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être traité en espace vert. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3,50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 3

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

NOTA 4

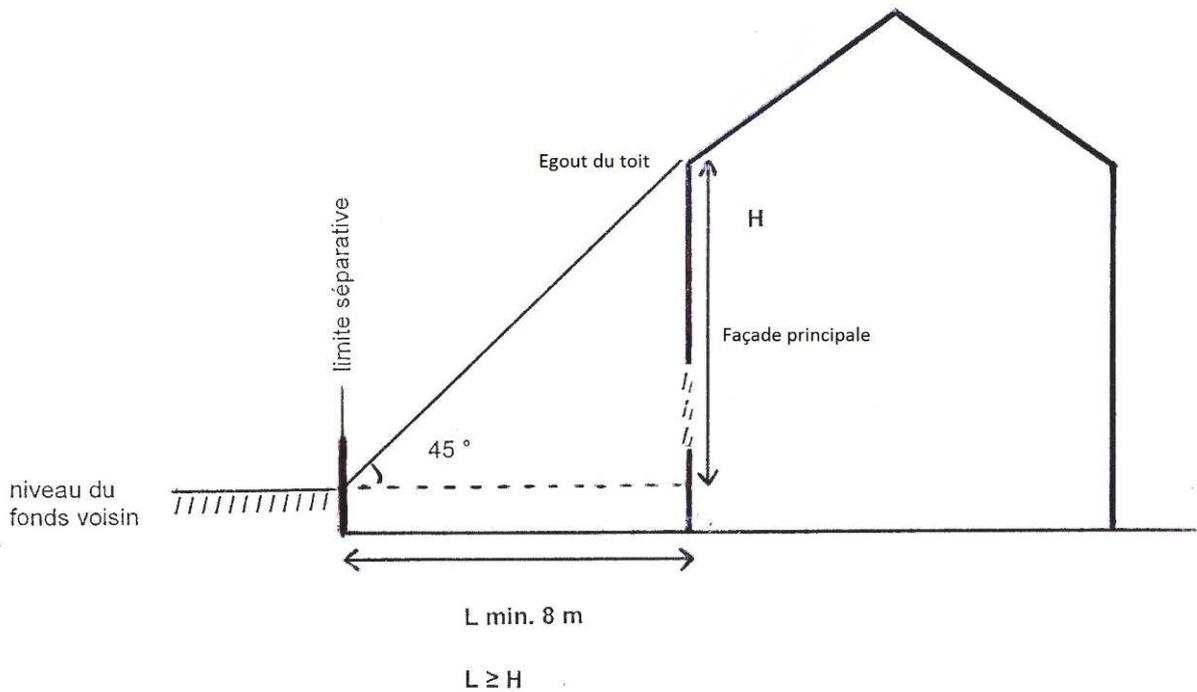
Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

Art. UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés :

Les constructions sont autorisées sur les limites quelles qu'elles soient si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouverture, ou en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-après qui doivent être respectées simultanément :

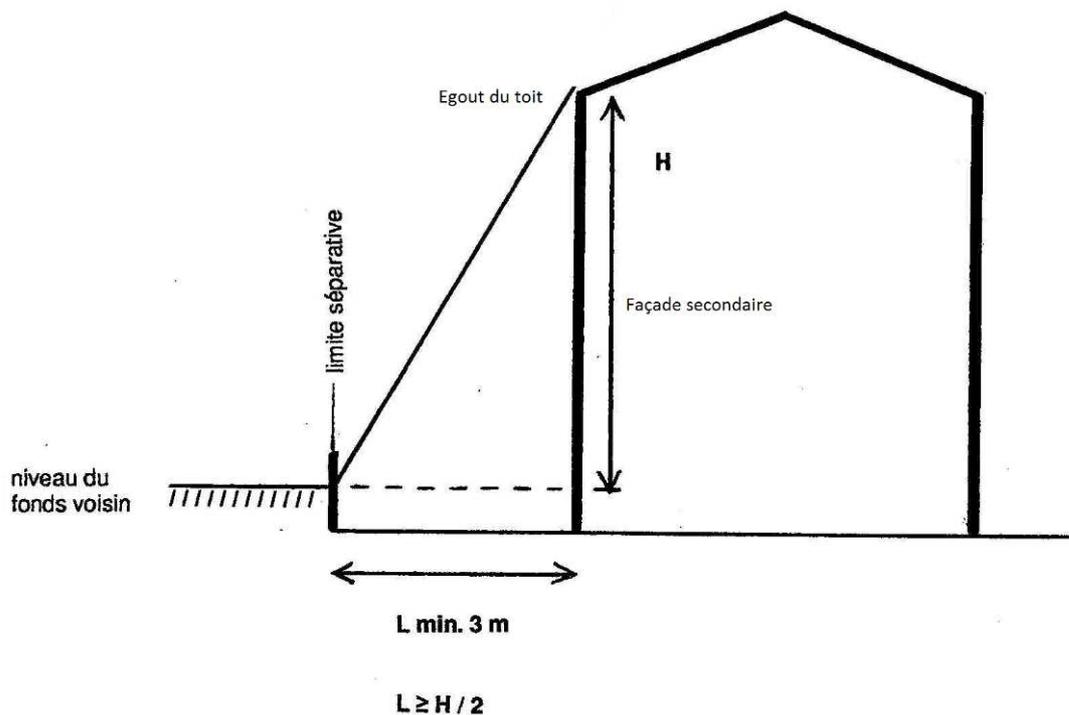
La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m).**



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**
- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 6 m : **$L \geq \frac{3}{4} H$ (min. 6 m)**

La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ (min 3 m)**.



7.2. Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

- a) Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites, sauf :
- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
 - ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
 - et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouverture.
- b) Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées.

Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1 du présent article.

7.3. Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairage autre que des pavés de verre.

7.4. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

NOTA 1

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UE8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NOTA 2

Pour l'application de l'article UE7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis mesuré à partir du terrain naturel.

Art. UE 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Le présent article n'est pas applicable aux services publics et d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à H/2 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de :

- 8 m si les deux façades comportent des baies principales ;
- 6 m si l'une des deux façades comporte des baies secondaires ;
- 3 m si les deux façades comportent des baies secondaires.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

Art. UE 9 – Emprise au sol

9.1. Règle générale

9.1.1. Dans la bande de 20 m à partir de l'alignement ou du reculement

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain si celui-ci a une surface supérieure à 300 m² et 50 % dans le cas contraire, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

9.1.2. Au-delà de la bande de 20 m définie à partir de l'alignement ou du reculement

L'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière

9.1.3. Dans tous les cas

L'emprise au sol totale ne peut pas excéder 40 % pour les unités foncières d'une surface supérieure à 300 m² et 50% pour les autres unités foncières.

9.2. La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3. Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.4. Pour les constructions existantes, achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux, visés à l'article 4.3 ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

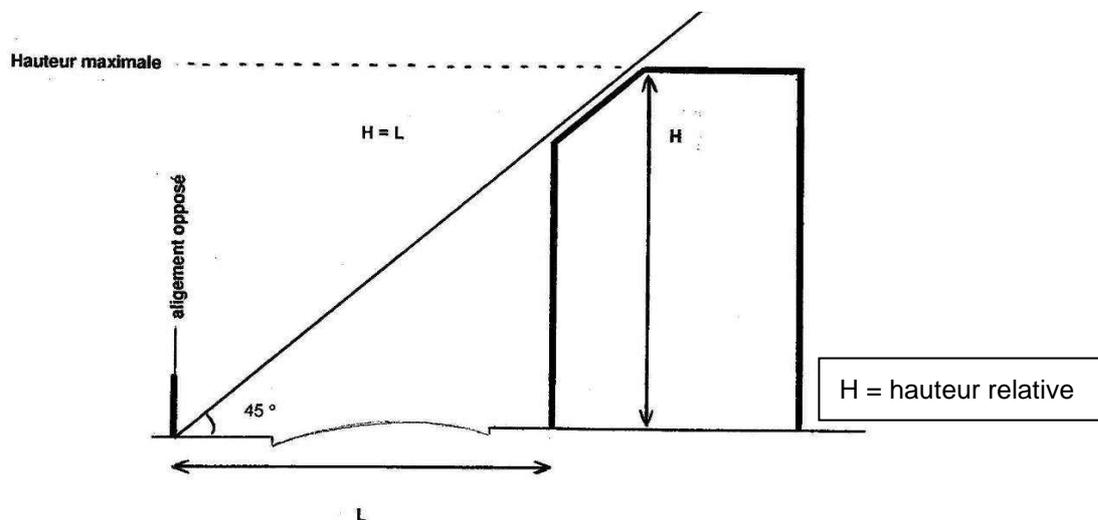
Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux, visés à l'article 12 pour le stationnement vélo, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

Art. UE 10 – Hauteur maximum

10.1. Hauteur relative hors garde-corps ajourés et démontables

L'article 10.1 n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur relative de chaque point de la façade est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement, séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.



10.2. Hauteur maximale

La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.

Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

Sauf dispositions contraires au document graphique, la hauteur des constructions, y compris les édifices et les installations techniques, à l'exception des cheminées, des pylônes, des supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- **dans la zone UEa** : 10 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- **dans la zone UEb** : 9 m au faîtage ou à l'acrotère, et 6 m au 1^{er} plan de la façade sur rue, avec des combles ou dernier étage en retrait d'au moins 0,80 m.

En zone UEa, à l'intérieur du périmètre de hauteur spécifique, la hauteur des constructions ne peut dépasser 12 m au 1^{er} plan de la façade sur rue et 14 m au faîtage ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1,50 m.

En outre, dans l'ensemble de la zone UEa et UEb :

- la hauteur des annexes est limitée à 3,20 m.

Dans le cas où une nouvelle construction s'implanterait entre deux constructions plus hautes que la hauteur maximum autorisée, la hauteur maximum de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des deux constructions voisines.

Art. UE 11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Eléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UE 12 – Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 50% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 0,5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements (surfaces minimales):
 - Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour tout logement de moins de 100 m² de surface de plancher
 - 1 place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour tout logement de plus de 100 m² :

- Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour les logements de plus de 2 pièces
- Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée par des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la règle de stationnement suivante s'applique : 0 place pour 1 pièce, 0,5 place pour 2 pièces, 1 place pour 3 pièces et plus.
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants (surfaces minimales) :
 - 1 place/4 lits
- Hébergement hôtelier (surfaces minimales) :
 - 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;

- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation de type collectif, les stationnements vélo sont situés dans des locaux au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches, et de préférence fermés.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, dans le cas d'un changement de destination en faveur du commerce ou de l'artisanat, il n'est pas exigé de places de stationnement véhicule pour les locaux de moins de 150 m².

Art. UE 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Au moins 75% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et 50% au moins d'entre eux doivent être de pleine terre. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

Les toitures végétalisées semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts (hors pleine terre).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.2 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.1.3 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques,

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

13.1.5 – L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire et aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.3. Les Espaces Ouverts Paysagers

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.4. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UE 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UE 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 – Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UE 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UF

Préambule

La zone UF est destinée plus spécifiquement aux activités économiques situées en entrée de ville nord-est de la commune, à proximité de la Porte de Versailles.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur.

En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UF.

Art. UF 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de gardiennage et des bâtiments prévus à l'article 2.
- les commerces à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- l'implantation des installations classées soumises à autorisation, à l'exception des chaufferies d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des installations classées visées à l'article 2.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par un trait rouge, bleu ciel ou bleu). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

Art. UF 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l'implantation d'installations soumises à autorisation, à condition qu'elles soient affectées à des équipements d'intérêt collectif.

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6i).
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes, à condition que leur surface totale ne dépasse pas 1 000 m².
- la réhabilitation des bâtiments de plus de 1 000 m² à usage de commerce, à condition qu'elle se fasse à surface équivalente.
- la réhabilitation des bâtiments à usage d'habitation, à condition qu'elle se fasse dans le même volume.

Art. UF 3 - Accès

3.1 Voirie

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- La création d'une voie publique ou privée de plus de 50 mètres se terminant en impasse, ou la prolongation d'une impasse existante au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.
- A l'exception des voies nouvelles de desserte de cœurs d'îlots, toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus

éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie est situé(e) à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UF 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UF 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie à l'annexe 1 du présent règlement.

Néanmoins, en l'absence d'indication à l'annexe 1, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 8 m de l'axe de la voie existante ou future, si un élargissement est prévu.

Art. UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la marge de reculement des voies, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au paragraphe 7.3.

7.2. Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

7.2.1 - Les constructions sur limites séparatives, quelles qu'elles soient, sont interdites, sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existante sur le terrain voisin, et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 8 m, avec une pente de toiture de 45° maximum ;
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.2.2 – Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au paragraphe 7.3.

7.3. Dispositions relatives à l'implantation des façades en retrait

La distance (L) comptée perpendiculairement du milieu d'un élément de façade à une limite séparative doit être supérieure ou égale à 8 m.

7.4. Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairément autre que des pavés de verre.

7.5. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

NOTA 1

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NOTA 2

Pour l'application de l'article UF 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis mesuré à partir du terrain naturel.

Art. UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le présent article n'est pas applicable aux services publics et d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

- en tout point d'un élément de la façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'élément de façade considéré si elle est inférieure à 24 m,
- ou soit au moins égale à 12 m si la hauteur de l'élément de façade considéré est égale ou supérieure à 24 m.

NOTA

La hauteur est mesurée par rapport au plateau de nivellement.

Art. UF 9 – Emprise au sol

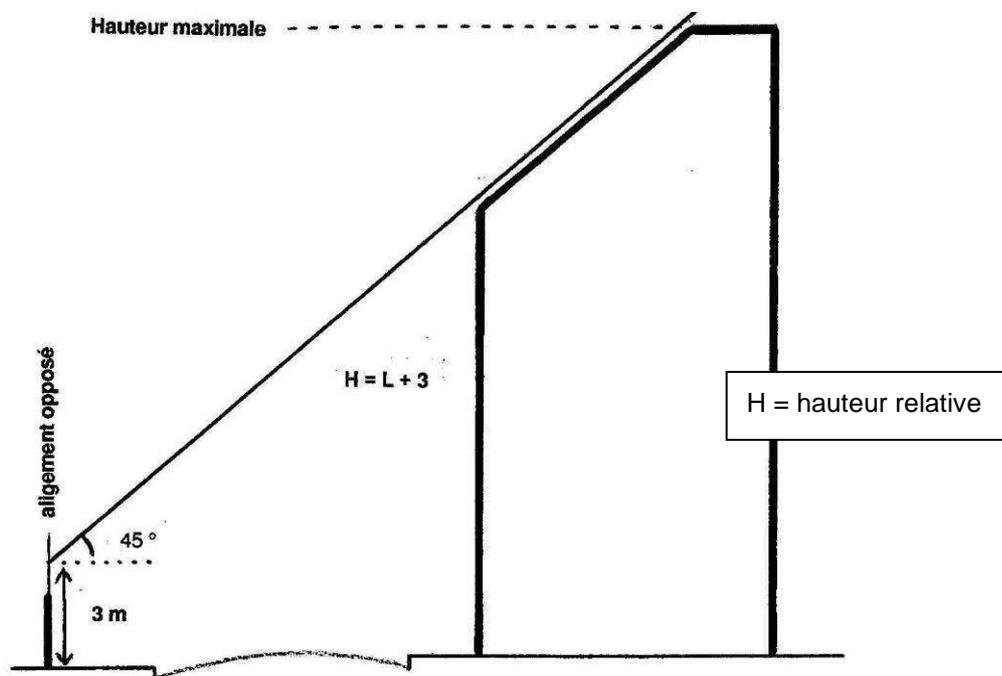
Il n'est pas fixé de règle.

Art. UF 10 – Hauteur maximum

10.1. Hauteur relative hors garde-corps ajourés et démontables

L'article 10.1 n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif.

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m et comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'alignement approuvé : soit $H \leq L + 3$ m.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.

Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

La hauteur des constructions, y compris les édicules et les installations techniques dont le traitement est défini à l'article 11, à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- 26 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1.90 m par rapport au premier plan de façade sur rue.
- 27.50 m pour les parties des immeubles de bureaux situées en retrait d'au moins 6.50 m par rapport au premier plan de façade sur rue.
- 24 m au 1^{er} plan de toutes façades.

Dans le cas où une nouvelle construction s'implanterait entre deux constructions plus hautes que la hauteur maximum autorisée, la hauteur maximum de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des deux constructions voisines.

Art. UF 11 – Aspect extérieur / clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Eléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UF 12 - Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 50% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 0,5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements (surfaces minimales):
 - Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour tout logement de moins de 100 m² de surface de plancher
 - 1 place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour tout logement de plus de 100 m² :
 - Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour les logements de plus de 2 pièces
 - Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée par des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la règle de stationnement suivante s'applique : 0 place pour 1 pièce, 0,5 place pour 2 pièces, 1 place pour 3 pièces et plus.
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants (surfaces minimales) :
 - 1 place/4 lits
- Hébergement hôtelier (surfaces minimales) :
 - 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Bureaux : surfaces maximales:

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation de type collectif, les stationnements vélo sont situés dans des locaux au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches, et de préférence fermés.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, dans le cas d'un changement de destination en faveur du commerce ou de l'artisanat, il n'est pas exigé de places de stationnement véhicule pour les locaux de moins de 150 m².

Art. UF 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Au moins 40% des espaces libres sur dalles ou terre-plein seront végétalisés. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

13.1.2 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.2. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UF 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UF 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 – Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UF 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UG

Préambule

La zone UG correspond à l'ensemble des secteurs ayant fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain d'envergures, notamment sous forme de ZAC. Elle se concentre sur la partie nord-ouest de la commune, à proximité des bords de Seine.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Des espaces ouverts paysagers à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur ;
- Un périmètre de protection des canalisations de transport de gaz ;
- Des dispositions réglementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement,...) ;
- Des secteurs de mixité sociale.

En outre, une partie de la zone est concernée par :

- le PEB ;
- le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UG.

Art. UG 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UG2.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par un trait rouge, bleu ciel ou bleu). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

Art. UG 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 6i du dossier).
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c du dossier), à condition qu’elles prennent en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d’autre de l’infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- les constructions édifiées dans les zones de bruits déterminées par le Plan d’Exposition au Bruit de l’Héliport Paris-Issy-les-Moulineaux à condition qu’elles respectent les règles fixées par le PEB,
- les constructions et les extensions d’immeubles de grande hauteur (IGH) et d’établissements recevant du public (ERP) accueillant plus de 100 personnes situées dans le périmètre de protection des canalisations de gaz délimité au titre de l’article R123-11 b du Code de l’urbanisme, à condition qu’elles respectent les prescriptions de GRT Gaz,
- dans le périmètre de protection des canalisations de gaz délimité au titre de l’article R123-11 b du Code de l’urbanisme, les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011,
- dans le secteur 1 de mixité sociale, il est imposé la réalisation d’au moins 30% de logements sociaux pour toute opération d’au minimum : 45 logements ou 2 800m² de surface de plancher.

Art. UG 3 – Accès et voiries

3.1 Voirie

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir, et permettre l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d’enlèvement des ordures ménagères.
- La création d’une voie publique ou privée de plus de 50 mètres se terminant en impasse, ou la prolongation d’une impasse existante au-delà de cette longueur, doit être aménagée

pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

- A l'exception des voies nouvelles de desserte de cœurs d'îlots, toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie est situé(e) à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UG 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UG 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie à l'annexe 1 du présent règlement.

Néanmoins, en l'absence d'indication à l'annexe 1 et sous réserve de respecter l'article 6.3, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'axe de la voie existante ou future si un élargissement est prévu.

6.2. Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée ne respectent pas la règle 6.1, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades pourront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3. Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique général, et à l'exception des constructions implantées le long des mails piétons, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.4. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et liées à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

6.5. Les constructions en surface doivent être implantées en dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être traité en espace vert. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3,50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 3

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

NOTA 4

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

Art. UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4 s'appliquent dans l'ensemble de la zone UG, à l'exception du périmètre de hauteur spécifique situé de part et d'autre de la rue Rouget de Lisle :

7.1. Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés.

7.1.1 - Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives et de fond si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.3.

7.2. Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

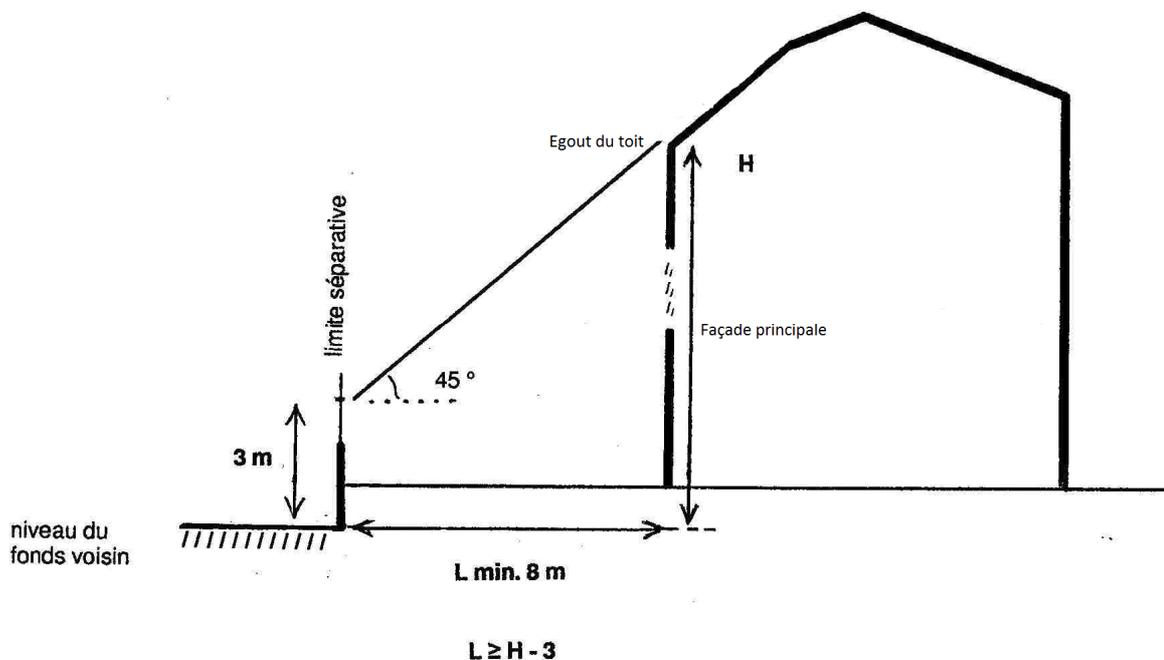
7.2.1 - Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existante sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.2.2 - Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.3.

7.3. Dispositions relatives à l'implantation des façades en retrait

7.3.1 - La distance (L) comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade comportant une baie principale à une limite séparative doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H - 3$ (min 8 m)**

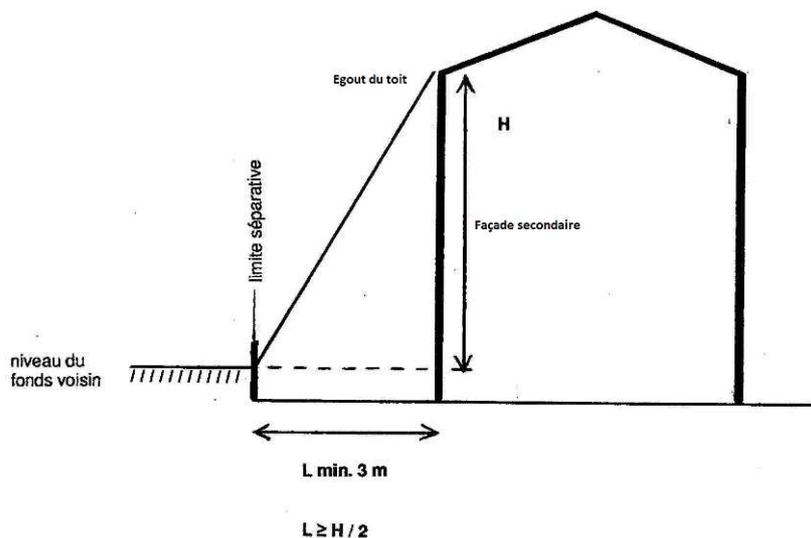


Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H - 3$ (min 8 m)**

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m : $L \geq \frac{3}{4} (H-3)$ (min 6 m)

7.3.2 - La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L \geq H/2$ (min 3 m).



7.4. Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairément autre que des pavés de verre.

NOTA 1

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UG8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NOTA 2

Pour l'application de l'article UG 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis, mesuré à partir du terrain naturel.

7.5. Au sein du périmètre de hauteur spécifique situé de part et d'autre de la rue Rouget de Lisle:

Les constructions comportant des ouvertures doivent être implantées à 1,90 m minimum des limites séparatives.

Les constructions ne comportant pas d'ouverture peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 m.

7.6. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

Art. UG 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Le présent article n'est pas applicable aux services publics et d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à H/2 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de :

- 8 m si les deux façades comportent des baies principales ;
- 6 m si l'une des deux façades comporte des baies secondaires ;
- 3 m si les deux façades comportent des baies secondaires.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

Art. UG 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie. Pour les terrains d'angle, l'emprise au sol pourra être portée à 70%, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

9.2. Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9.1 peut être portée à 100 % de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction en rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.3. La limitation d'emprise au sol ne s'applique dans le périmètre de hauteur spécifique situé de part et d'autre de la rue Rouget de Lisle et figurant au document graphique, ni pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.4. Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.5. Pour les constructions existantes achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux destinés au stockage des ordures ménagères, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

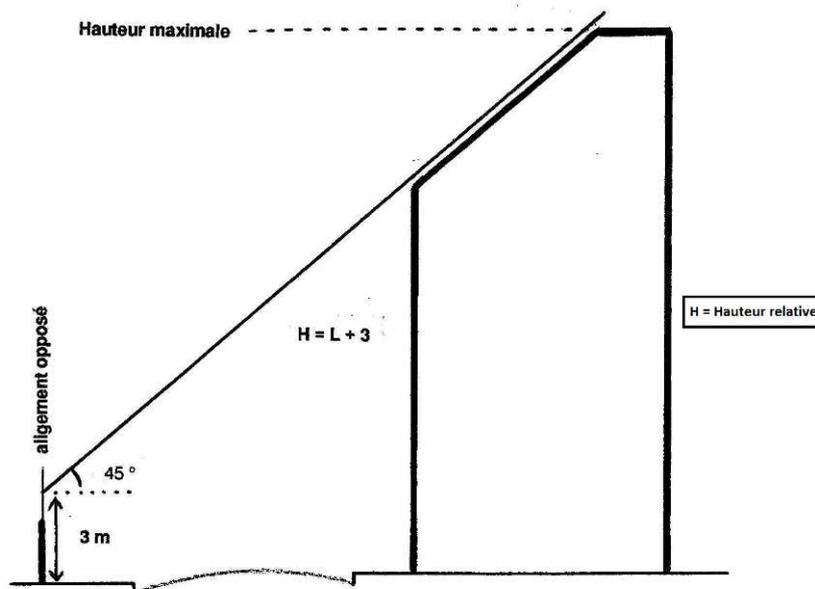
Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux visés à l'article 12 pour le stationnement vélo, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

Art. UG 10 – Hauteur des constructions

10.1. Hauteur relative hors garde-corps ajourés et démontables

L'article 10.1 n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m et comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé (la hauteur sera prise par rapport au niveau de trottoir du côté opposé), existant ou projeté, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé : **soit $H \leq L + 3 \text{ m}$.**



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.

Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

Sauf dispositions contraires au document graphique, la hauteur des constructions y compris les édifices et les installations techniques, à l'exception des garde-corps ajourés et démontables, des cheminées, des pylônes, des supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- Pour les constructions à destination de bureaux : 27 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère ;
- Pour les autres destinations de constructions: 21 m au 1^{er} plan de façade et 24 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère.

Dans le cas où une nouvelle construction s'implanterait entre deux constructions plus hautes que la hauteur maximum autorisée, la hauteur maximum de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des deux constructions voisines.

10.3. Sur les axes commerciaux définis au plan, au-delà de la bande de 20 m défini à l'article 7, le niveau supérieur des commerces à rez-de-chaussée et de leurs annexes, ne devra pas dépasser 3,20 m au-dessus du sol, mesurés au niveau du fonds voisin en limite de parcelle.

Art. UG 11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Eléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UG 12 – Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 50% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 0,5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements (surfaces minimales):
 - Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour tout logement de moins de 100 m² de surface de plancher
 - 1 place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour tout logement de plus de 100 m² :

- Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour les logements de plus de 2 pièces
- Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée par des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la règle de stationnement suivante s'applique : 0 place pour 1 pièce, 0,5 place pour 2 pièces, 1 place pour 3 pièces et plus.
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants (surfaces minimales) :
 - 1 place/4 lits
- Hébergement hôtelier (surfaces minimales) :
 - 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Bureaux : surfaces maximales:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation de type collectif, les stationnements vélo sont situés dans des locaux au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches, et de préférence fermés.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, dans le cas d'un changement de destination en faveur du commerce ou de l'artisanat, il n'est pas exigé de places de stationnement véhicule pour les locaux de moins de 150 m².

Art. UG 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – **Dans l'ensemble de la zone UG, à l'exception du périmètre de hauteur spécifique situé de part et d'autre de la rue Rouget de Lisle** : au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et 50% au moins d'entre eux doivent être de pleine terre. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

Les toitures végétalisées semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts (hors pleine terre).

Pour les terrains situés le long des axes commerciaux (qui bénéficient de l'application de l'article UG 9.3), 50% de la toiture doit être végétalisée.

Dans l'ensemble de la zone UG : les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.2 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.1.3 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques,

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

13.1.5 – L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, au fonctionnement de l'activité ferroviaire et aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.3. Les Espaces Ouverts Paysagers

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.4 – Les arbres remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.5. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UG 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UG 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 – Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UG 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UL

Préambule

La zone UL correspond aux espaces verts publics destinés à être préservés en tant que tels tout en permettant une gestion adaptée au développement des équipements d'intérêt général.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
- Des arbres remarquables à protéger ;
- Des espaces ouverts paysagers à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des jardins partagés à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des mares à protéger ou à mettre en valeur ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur ;
- Un périmètre de protection des canalisations de transport de gaz ;
- Des dispositions règlementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement,...) ;
- des secteurs de mixité sociale,

En outre, une partie de la zone est concernée par :

- le PEB ;
- le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UL.

Art. UL 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les bâtiments de toute nature sauf ceux indiqués à l'article UL2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement,
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides,
- dans les Espaces Boisés Classés délimités au titre du L.130-1 du Code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui compromet la conservation, la protection ou la création des boisements,
- dans les espaces ouverts paysagers délimités au titre du L.123.1.5.III-2° du Code de l'urbanisme, toute occupation du sol qui compromet la préservation des éléments de paysage d'intérêt écologique,
- le plan d'eau correspondant au chenal est interdit à tous les aménagements autres que ceux nécessaires à l'exercice des missions confiées à l'Etablissement public VNF.

Art. UL 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées :

- les constructions nouvelles, l’aménagement ou le confortement des constructions existantes, à condition que les bâtiments :
 - correspondent à des services publics ou d’intérêt collectif, de sport, de loisirs et notamment d’activités équestres, de protection de l’environnement, aux équipements commerciaux d’accompagnement (restaurant...), à des grands travaux d’intérêt général et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
 - en constituent les structures indispensables.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 6i).
- les constructions édifiées dans les zones de bruits déterminées par le Plan d’Exposition au Bruit de l’Héliport Paris-Issy-les-Moulineaux à condition qu’elles respectent les règles fixées par le PEB.
- l’exploitation, l’entretien, l’amélioration, l’extension et la promotion des voies navigables et de leurs dépendances
- l’exploitation de ports fluviaux et de toutes installations propres à favoriser le développement de la navigation intérieure,
- la gestion des constructions flottantes et de tout matériel intéressant la navigation intérieure,
- la valorisation du domaine de l’État qui lui est confié et de son domaine privé,
- les constructions et les extensions d’immeubles de grande hauteur (IGH) et d’établissements recevant du public (ERP) accueillant plus de 100 personnes situées dans le périmètre de protection des canalisations de gaz délimité au titre de l’article R123-11 b du Code de l’urbanisme, à condition qu’elles respectent les prescriptions de GRT Gaz ;
- dans le périmètre de protection des canalisations de gaz délimité au titre de l’article R123-11 b du Code de l’urbanisme, les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011,

Art. UL 3 - Accès

Les accès seront constitués par des voies carrossables en bon état de viabilité et devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et la protection civile.

Art. UL 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UL 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1 – En l'absence d'indication à l'annexe 1 du règlement, la règle d'implantation est la suivante : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 1 m minimum.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3,50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 3

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Art. UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les implantations des constructions par rapport à toutes limites de l'unité foncière sont autorisées en limite ou en retrait avec un minimum de 2 m.

7.2. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

Art. UL 8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UL 9 – Emprise au sol

Dans la zone UL, l'emprise au sol maximum autorisée se calcule par rapport à la surface de l'unité foncière ne comportant ni EBC (à l'exception des installations autorisées dans les EBC en application de l'article L130.1 du code de l'urbanisme), ni espace ouvert paysager (à l'exception des installations autorisées à l'article 13.3), ou emprise constructible de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximum autorisée, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 80% de l'emprise constructible de l'unité foncière.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas opposables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Art. UL 10 – Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions dans les espaces autorisés est fixée à 12 m au faîtage, excepté pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur pourra être conservée en cas de reconstruction.

Art. UL 11- Aspect extérieur / Clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Éléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UL 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires ou visiteurs des bâtiments ou installations autorisées devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des possibilités d'accueil ou de la nature de l'occupation.

Art. UL 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

Au moins 90 % des espaces libres - hors Espaces Boisés Classés et espaces ouverts paysagers - doivent être traités en espaces plantés ou aménagés en espace piétonniers paysagers.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.3. Les Espaces Ouverts Paysagers

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.4 – Les arbres remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.5. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.6. Les jardins partagés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.7. Les mares

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UL 14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UL 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 – Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UL 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UP

Préambule

La zone UP correspond au secteur portuaire situé quai du Président Roosevelt.

Une partie de la zone est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer,
- Un périmètre de protection des canalisations de transport de gaz.

En outre, une partie de la zone est concernée par :

- le PEB ;
- le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UP.

Art. UP 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations autres que celles mentionnées à l'article 2.
- Le plan d'eau correspondant au chenal est interdit à tous les aménagements autres que ceux nécessaires à l'exercice des missions confiées à l'Etablissement public VNF.

Art. UP 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les occupations et utilisations des sols à condition qu'elles soient nécessaires :
 - à l'activité portuaire
 - et/ou commerciale
 - et/ou à l'aménagement paysager
 - et/ou à l'aménagement de voirie ou circulations douces

et qu'elles n'entravent pas la continuité des cheminements piétons en bords de Seine.

- les installations classées soumises à déclaration et autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage ni insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, de par leur volume et leur aspect.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6i du dossier).
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs

affectés par le bruit (arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c du dossier).

- l'exploitation, l'entretien, l'amélioration, l'extension et la promotion des voies navigables et de leurs dépendances
- l'exploitation de ports fluviaux et de toutes installations propres à favoriser le développement de la navigation intérieure,
- la gestion des constructions flottantes et de tout matériel intéressant la navigation intérieure,
- la valorisation du domaine de l'État qui lui est confié et de son domaine privé.

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement, à condition que cela contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
- les constructions édifiées dans les zones de bruits déterminées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport Paris-Issy-les-Moulineaux à condition qu'elles respectent les règles fixées par le PEB.
- les constructions et les extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) accueillant plus de 100 personnes situées dans le périmètre de protection des canalisations de gaz délimité au titre de l'article R123-11 b du Code de l'urbanisme, à condition qu'elles respectent les prescriptions de GRT Gaz ;
- dans le périmètre de protection des canalisations de gaz délimité au titre de l'article R123-11 b du Code de l'urbanisme, les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

Art. UP 3 – Accès et voirie

3.1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des dessertes externes et internes, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès

- Les dessertes internes à la zone UP relèvent de la responsabilité du gestionnaire du domaine public fluvial.
- Les dessertes externes doivent être aménagées de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- Les mouvements d'entrée et de sortie ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Toute perturbation et tout danger doivent être évités pour la circulation générale.

Art. UP 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UP 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques et privées

6.1. Les constructions seront implantées à l'alignement. Les saillies par rapport à l'alignement sont interdites.

6.2. Un passage de sécurité continu, Quai du Président Roosevelt, d'une largeur minimale de 1.50 m, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.

Art. UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions nouvelles devront s'implanter selon un recul minimum d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 8 m, si celle-ci comporte des baies principales, cette distance étant mesurée normalement à la façade ;
- à la moitié de ladite hauteur, avec un minimum de 6 m, dans le cas contraire, cette distance étant mesurée normalement à la limite.

7.2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

7.3. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter soit sur les limites séparatives et de fond, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites d'au minimum 1,90 m.

NOTA 1

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles R.471.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Art. UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

Art. UP 9 – Emprise au sol

9.1. Hors passerelles et ouvrages d'art permettant la continuité des cheminements piétonniers, l'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 50% du terrain.

9.2. La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Art. UP 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées y compris les édicules et les installations techniques (à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes) est fixée à :

- 10 m pour les bureaux, locaux de stockage ;
- 14 m pour les commerces situés au dernier étage de ces constructions, sur un linéaire maximum de 30 % du bâtiment ;
- 18 m pour les autres installations. Cette hauteur pourra être portée à 24 m sur 20 % de la superficie de l'entité portuaire.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au plateau de nivellement avant travaux.

En outre, dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

Art. UP 11 – Aspect extérieur / Clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Eléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UP 12 - Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 50% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Bureaux : surfaces maximales:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher

- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

Art. UP 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

- Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.
- Les rideaux de végétation peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.

13.1.2 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.1.3 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques,

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

13.1.5 – L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UP 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UP 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2. Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UP 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UPm

Préambule

La zone UPm correspond aux secteurs de plans masse suivants :

- **UPm1a, b et c** : secteurs correspondant aux parties de la ZAC multi-sites Centre-ville restant à réaliser ;
- **UPm2** : secteur correspondant à la partie de la ZAC Corentin Celton restant à réaliser ;
- **UPm3** : secteur délimité par les rues Diderot, du Gouverneur Général Eboué, Marceau et Nouvelle ;
- **UPm4** : secteur dit « Guynemer », situé en entrée de ville nord.

A chaque secteur correspond un plan masse sur lequel figure des dispositions réglementaires spécifiques.

En outre, une partie de la zone UPm est identifiée au titre :

- Des emplacements réservés ;
- Des localisations préférentielles pour voirie, équipement et espace vert ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur ;

En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI.

Les dispositions générales (pages 3-26 du présent règlement) et notamment les dispositions communes à toutes les zones (pages 18-26 du présent règlement) s'appliquent à la zone UPm.

Art. UPm. 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans l'ensemble de la zone UPm1, UPm2, UPm3 et UPm4 :

Sont interdits :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par

un trait rouge, bleu ciel ou bleu). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

En outre, en zone UPm1, sont également interdits :

- Les constructions à usage de bureaux.

Art. UPm. 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UPm1, UPm2, UPm3 et UPm4 :

Sont autorisés :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6i du dossier).
- les projets de construction dans les parties de la zone UPm où figurent d'anciennes carrières (voir annexe 6g du dossier), à condition qu'ils respectent l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UPm. 3 – Accès et voirie

3.1 Voirie

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- La création d'une voie publique ou privée de plus de 50 mètres se terminant en impasse, ou la prolongation d'une impasse existante au-delà de cette longueur, doit être aménagée

pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

- A l'exception des voies nouvelles de desserte de cœurs d'îlots, toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie est situé(e) à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UPm. 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.2. Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.4. Réseau de chaleur

Voir dispositions communes à toutes les zones

4.5. Véhicules hybrides

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UPm. 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UPm. 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprise ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques et privées

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacun des plans masses.

Quand le document graphique l'impose, le plan vertical principal de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique doit être édifié à l'alignement.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

En l'absence d'indications contraires au plan masse, les constructions à édifier à l'angle de deux voies doivent observer un retrait défini par un segment de droite d'une longueur (L) de 7 mètres formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

NOTA 1 :

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2 :

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 3

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Art. UPm. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans l'ensemble de la zone UPm1, UPm2, UPm3 et UPm4 :

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacun des plans masses.

Toutefois, les façades sur les limites séparatives ne devront pas comporter d'ouvertures.

7.2. Disposition relative aux retraits dans la zone UPm1 et UPm2 uniquement :

Les façades ou parties de façade des constructions, à édifier en vis à vis d'une limite séparative, doivent être implantées à 6 mètres minimum si elles comportent des baies principales et peuvent être implantées à 3 mètres minimum si elle comporte des baies secondaires.

7.3. Cours communes et droits de vues dans la zone UPm1 et UPm2 uniquement :

Ne sont pas concernés par les articles ci-après les prospects ou droits de vues sur ou entre les îlots bâtis maintenus.

7.3.1. Cours communes

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis à vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 1,90 mètre de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des règles définies à l'article 8 (constructions édifiées en vis à vis sur un même terrain). Toutefois, le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe peut, le cas échéant, être fixé par le contrat de cour commune.

La servitude de cour commune sera instituée par acte authentique.

7.3.2. Droits de vues

Dans le cas où les droits de vues sont consentis après accord des propriétaires concernés, la distance de 1,90 mètre, visée au paragraphe ci-dessus, n'est pas exigible.

L'édification des façades bénéficiant d'un contrat de droits de vues relève de l'application des règles définies aux articles 8 et 10 (constructions édifiées en vis à vis sur un même terrain). Toutefois, le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe peut, le cas échéant, être fixé par le contrat de droits de vues.

La servitude de droits de vues sera instituée par acte authentique.

Art. UPm. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans l'ensemble de la zone UPm1, UPm2, UPm3 et UPm4 :

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacun des plans masses.

En outre, dans la zone UPm1 uniquement :

Dans une même zone constructible, la distance entre bâtiments non contigus est égale à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

En outre, dans la zone UPm2 uniquement :

Les façades ou parties de façade des constructions en vis à vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Art. UPm. 9 - Emprise au sol

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm. 10 - Hauteur des constructions

10.1 Dans l'ensemble de la zone UPm1, UPm2, UPm3 et UPm4 :

Les constructions, y compris les édicules, les installations techniques et les acrotères, doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

10.2. Plafonds de hauteur à partir des plateaux de nivellement dans la zone UPm1:

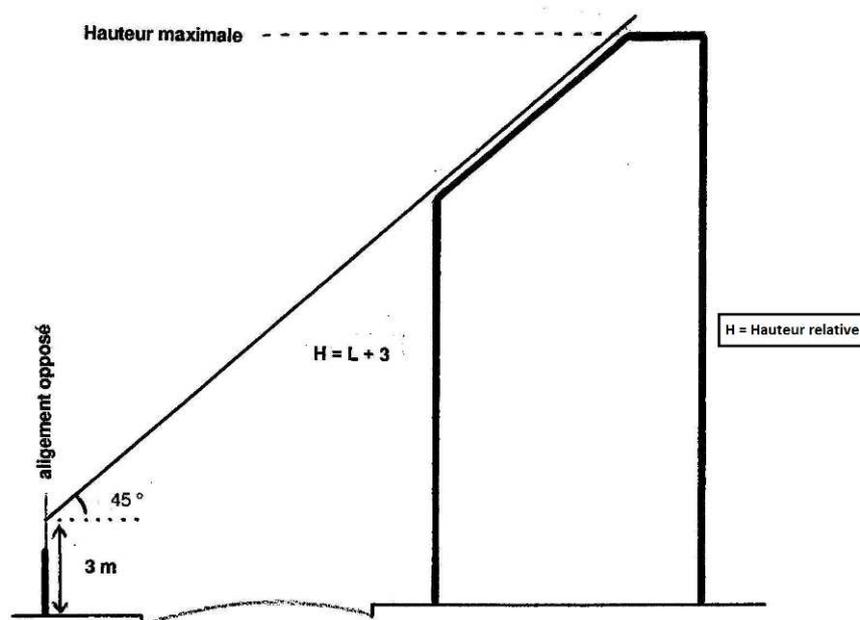
- Dans la zone UPm1c : 25 m
- Dans la zone UPm1a : 23 m
- Dans la zone UPm1b 19 m en partie haute et 22 m en partie basse

10.3. Hauteur relative dans la zone UPm1 uniquement :

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus

courte distance augmentée de 3 m et comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé (la hauteur sera prise par rapport au niveau de trottoir du côté opposé), existant ou projeté, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé :

soit $H \leq L + 3$ m



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

10.4 En outre, dans la zone UPm4 uniquement :

En outre, pour les constructions à destination de bureaux : les édicules, les installations techniques et les acrotères ne peuvent pas dépasser de plus de 2 mètres les hauteurs plafond définies sur le plan masse.

Le dépassement de la hauteur maximale identifié sur le plan masse (déplafonnement jusqu'à 8 mètres au-dessus du maximum) n'est autorisé que pour la création ponctuelle d'éléments et volumes architecturaux.

Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

Art. UPm. 11 – Aspect extérieur / Clôtures

11.1. Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.2. Les toitures

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.3. Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.4. Les clôtures et portails

Voir dispositions communes à toutes les zones

11.5. Eléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UPm. 12 – Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 50% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

Longueur :

- place simple = 4.80 m
- place double = 8.80 m

Largeur :

- 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
- 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour les immeubles de plus de 2 logements, la pente des rampes ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

Au-delà de 50 places de stationnement, la création d'une rampe d'accès en double sens est exigée.

12.2. Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Le stationnement des véhicules motorisés selon l'affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 0,5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements (surfaces minimales):
 - Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour tout logement de moins de 100 m² de surface de plancher
 - 1 place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour tout logement de plus de 100 m² :
 - Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces

- 1.5 place pour les logements de plus de 2 pièces
- Pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée par des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la règle de stationnement suivante s'applique : 0 place pour 1 pièce, 0,5 place pour 2 pièces, 1 place pour 3 pièces et plus.
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants (surfaces minimales) :
 - 1 place/4 lits
- Hébergement hôtelier (surfaces minimales) :
 - 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Commerce :
 - 1 place minimum pour tout commerce de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher maximum pour tout commerce supérieur à 300 m²
 - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
 - dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée il n'est pas fixé de règles
- Bureaux : surfaces maximales:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Artisanat - entrepôts :
 - 1 place minimum pour toute construction de moins de 300 m² de surface de plancher
 - 15 % de la surface de plancher maximum pour toute construction de plus de 300 m².
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux, et en fonction des besoins propres aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour les commerces et les bureaux, les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Pour les bureaux, une aire de livraison de 100 m² est recommandée pour 6 000 m² de surface de plancher, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

Pour les commerces, une aire de livraison est recommandée pour 1000 m² de surface de vente, sur le terrain (en dehors des domaines routiers communal, départemental,...).

12.2.2 – Les stationnements vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;

- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, (mezzanine, racks,...), spécialement aménagés à cet effet.

D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation de type collectif, les stationnements vélo sont situés dans des locaux au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches, et de préférence fermés.

12.2.3 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, dans le cas d'un changement de destination en faveur du commerce ou de l'artisanat, il n'est pas exigé de places de stationnement véhicule pour les locaux de moins de 150 m².

Art. UPm. 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

Les articles 13.1.1, 13.1.2, 13.1.3, 13.1.4, 13.1.5 s'appliquent dans l'ensemble de la zone UPm1, UPm2, UPm3 et UPm4 :

13.1.1. Les surfaces en espaces verts définies sur chacun des plans masses sont à réaliser ou à préserver.

13.1.2. Les toitures végétalisées semi-intensive et intensive comptent pour la moitié de leur surface dans le calcul des espaces verts (hors pleine terre).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.3. Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1 m pour les arbres de moyen développement
- 2,30 m pour les arbres de haute tige.

13.1.4. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques,

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

En outre, dans la zone UPm2 uniquement :

Il doit être planté 1 arbre pour 200 m² de terrain libre.

Les toitures-terrasses implantées à moins de 10 m de hauteur seront plantées à raison de 30% de leur surface (hors équipements).

En outre, dans la zone UPm3 uniquement :

Au moins 70% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et 50% au moins d'entre eux doivent être de pleine terre. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

En outre, en zone UPm4 uniquement :

Au moins 40% des espaces libres sur dalle ou terre-plein seront végétalisés.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.3. Les Espaces Ouverts Paysagers

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.4. Les arbres remarquables

Voir dispositions communes à toutes les zones

13.5. Les principes d'alignements d'arbres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UPm. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Art. UPm. 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performance énergétique

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2. Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones

Art. UPm. 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

TITRE III : ANNEXES DU REGLEMENT



Annexe 1 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques



Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Place du 11 NOVEMBRE 1918		voir rues de la place
Place du 19 MARS 1962		à l'alignement
Place du 8 MAI 1945		voir rues de la place
Rue de l' ABBE- DERRY		Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - de Vanves à la rue Georges Marcel Burgun : à l'alignement - de la rue Georges Marcel Burgun à la rue Jules Guesde : en retrait de 4M Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - de Vanves au N°6 inclus : à l'alignement ou en retrait de 1M min - du n°8 à la rue Jules Guesde : en retrait de 4M min.
Rue de l' ABBE-GREGOIRE		à l'alignement
Rue des ACACIAS		à l'alignement
Chemin d' ACCES A LA GARE		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue ADOLPHE-CHERIOUX		à l'alignement
Place d' ALEMBERT		à l'alignement
Rue d' ALEMBERT		à l'alignement
Mail ALFRED-BOUCHER		à l'alignement
Rue ANATOLE-FRANCE		à l'alignement
Cours de l'ANCIENNE BOULANGERIE	Oui	à l'alignement
Rue ANDRE-CHENIER		à l'alignement sauf côté pair du n°4 bis au N°16 inclus : à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue ANTOINE-COURBARIEN		à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue ARISTIDE-BRIAND	Oui, 20M	Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - de la place Jules Gévelot au N°27 inclus : à l'alignement - du N°29 à la place Léon Blum (Résidence Briand) : à l'alignement ou en retrait de 3M min. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue Jean-Pierre Timbaud à la rue Paul Bert : à l'alignement ou en retrait de 2M min. - de la rue Paul Bert à la place Léon Blum : à l'alignement. Mails piétons de la Résidence Briand : à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Rue d' ARMENIE		à l'alignement ou en retrait de 1,5M min.
Place de l' ARSENAL		à l'alignement
Sentier de l'ASILE	Oui	Côté impair : à l'alignement ou en retrait de 2M Côté pair : en retrait de 4M min
Rue AUGUSTE-GERVAIS	Oui	à l'alignement
Place du BACHAGA-BOUALAM		voir rues de la place
Rue BARA	Oui, 20M	à l'alignement
Rue BARBES		en retrait de 4M
Avenue du BAS-MEUDON		Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - du boulevard des Iles au N°57 inclus : à l'alignement. - du N°59 à l'allée Sainte-Eudoxie : en retrait de 2,5M - de l'allée Sainte-Eudoxie à la place Saint-Germain : à l'alignement ou en retrait de 3,5M Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - du boulevard des Iles au N°50 inclus : à l'alignement. - du N°52 à l'allée Sainte-Eudoxie : en retrait de 4M - de l'allée Sainte-Eudoxie à la place Saint-Germain : à l'alignement ou en retrait de 3,5M

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Quai de la BATAILLE-DE- STALINGRAD	Oui	<ul style="list-style-type: none"> - De la rue Rouget-de-Lisle au boulevard Garibaldi : à l'alignement ou en retrait de 1M min. - Du boulevard Garibaldi à la rue Eugène Atget : Voir rue Camille Desmoulins - De la rue Eugène Atget au chemin de Bretagne : en retrait de 5M - Du Chemin de Bretagne jusqu'à Meudon : à l'alignement
Rue du BATEAU-LAVOIR		à l'alignement
Impasse BAUDIN		en retrait de 2M
Rue BAUDIN		Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue du Moulin de Pierre au N°9 inclus : à l'alignement. - du N°11 à l'avenue du Général de Gaulle : à l'alignement ou en retrait de 3M Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue du Moulin de Pierre au N°16 inclus : à l'alignement - du N°16 bis à l'avenue du Général de Gaulle : à l'alignement ou en retrait de 3M
Esplanade du BELVEDERE		à l'alignement
Rue BENOIT-MALON		Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue Tolstoï au N°37 inclus : en retrait de 2M - du N°39 à la rue Ferdinand Buisson : en retrait de 4M Côté pair : en retrait de 2M min
Chemin de la BERTELOTTE		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Allée de BILLANCOURT		à l'alignement ou en retrait de 4M
Rue de la BISCUITERIE		à l'alignement
Sentier du BOIS VERT		à 2M de l'axe min.
Place BONAVENTURE-LECA		à l'alignement
Avenue BOURGAIN	Oui, 20M	à l'alignement
Allée de la BRASSERIE		en retrait de 4,5M
Chemin de BRETAGNE	Oui	à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Sentier du BUVIER		en retrait de 4M min.
Rue CAMILLE-DESMOULINS	Oui	<ul style="list-style-type: none"> - De la rue Bara aux voies ferrées au boulevard Garibaldi : à l'alignement - Des voies ferrées au boulevard Garibaldi : à l'alignement ou en retrait de 1M min. - Du boulevard Garibaldi à la rue Eugène Atget : en retrait de 5M
Rue du CAPITAINE-FERBER		à l'alignement
Allée des CARRIERES		Côté impair : en retrait de 2M Côté pair : en retrait de 3M
Villa des CERISIERS		Côté impair : à 4,5M de l'axe Côté pair : à 3M de l'axe
Place CHABANNE		à l'alignement ou en retrait de 3M min.
Rue de CHAMP-CHARDON		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Allée de la CHAPELLE-SAINT-SAUVEUR		à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue CHARLOT		à l'alignement ou en retrait
Promenade des CHARTREUX		à l'alignement
Sentier du CHEMIN-de-FER		à 10M de l'axe (l'axe est la limite communale)
Rue du CHEMIN-VERT		en retrait de 4M
Rue du CHEVALIER-DE-LA BARRE		en retrait de 4M
Villa CHEVREUSE		en retrait de 3M
Allée des CITEAUX		en retrait de 3M
Rue CLAUDE-BERNARD		en retrait de 4M

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue CLAUDE-MATRAT		à l'alignement
Impasse CLOQUET		à 18M de la façade de l'église Saint- Etienne
Allée du CLOS		à l'alignement
Rue du CLOS-GIRARD		à l'alignement
Rue du CLOS-MEUNIER		à l'alignement
Rue CLOTILDE		à 5M de l'axe
Rue du COLONEL-PIERRE-AVIA		en retrait de 5M
Place des COMBATTANTS D'INDOCHINE		voir rues de la place
Escalier COMMUNAL		Côté ouest : à l'alignement. Côté est : en retrait de 5M.
Promenade CONSTANT-PAPE		en retrait de 5M
Parvis CORENTIN-CELTON		à l'alignement
Rue COURTELINE		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue des COUTANCES		à l'alignement
Allée des COUTURES		en retrait de 3M
Rue DANTON		à l'alignement
Rue de la DEFENSE		à l'alignement
Rue DELAHAYE		Côté impair : en retrait de 3M. Côté pair : à l'alignement.
Rue DIDEROT	Oui, 15M	à l'alignement
Rue du DOCTEUR-LOMBARD		à l'alignement
Rue du DOCTEUR-VUILLIEME		à l'alignement
Rue du DOCTEUR-ZAMENHOF	Oui, 12M	en retrait de 2M
Place des DROITS-DE-L'ENFANT		à l'alignement
Allée des ECOLES		à 5M de l'axe
Rue EDOUARD-BRANLY		à l'alignement
Rue EDOUARD-NAUD		à l'alignement
Rue EDOUARD-NIEUPORT		à l'alignement
Rue de l'EGALITE		à l'alignement ou en retrait de 2M
Place de l' EGLISE		voir rues de la place
Rue ELIANE-JEANNIN-GARREAU		à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue EMILE-DUPLOYE		en retrait de 2,5M
Rue EMILE-ZOLA		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : à l'alignement ou en retrait de 2M
Petit sentier des EPINETTES		à l'alignement
Sentier des EPINETTES		en retrait de 2M
Rue d' EREVAN		Côté impair : à l'alignement ou en retrait de 3M. Côté pair : en retrait de 1,5M.
Rue ERNEST-RENAN		à l'alignement
Rue d'ESTIENNE-D'ORVES		à l'alignement
Place d' ETCHMIADZINE		à l'alignement ou en retrait de 3M
Rue ETIENNE-DOLET		à l'alignement ou en retrait de 4M
Sentier des ETROITES		à l'alignement ou en retrait de 2M

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue EUGENE-ATGET	Oui	- Du quai de la Bataille de Stalingrad à la rue de la Galiote : en retrait de 2M. - De la rue de la Galiote au boulevard Garibaldi : à l'alignement.
Rue EUGENE-BAUDOIN		à l'alignement
mail FELIX-AMIOT		à l'alignement
Rue FERDINAND -BUISSON		en retrait de 4M
Allée de la FERME		en retrait de 3M
Allée de FLEURY		à 2M ou à 6M de l'axe
Allée de FLORE		A 4M de l'axe
Esplanade du FONCET		N°1 et N°3 en retrait de 3,5M. Sinon voir rues de la place
Allée de la FONTAINE		en retrait de 3M
Place de la FONTAINE		voir rues de la place
Rue du FORT	Oui	- De la rue Gabriel-Péri à l'avenue de la Paix : en retrait de 4M. - De l'avenue de la Paix jusqu'au Fort : à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue FOUCHER-LEPELLETIER		en retrait de 4M
Villa FRANCISCO-FERRER		à l'alignement ou en retrait de 3M
Rue de la FRATERNITE		en retrait de 3M
Boulevard des FRERES-VOISIN		à l'alignement
Impasse FRERET		à 5M de l'axe
Rue GABRIEL-PERI		à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue de la GALERIE		en retrait de 2,5M
Rue de la GALIOTE	Oui	à l'alignement
Boulevard GALLIENI	Oui	à l'alignement
Boulevard GAMBETTA	Oui	à l'alignement
Rue de la GARE		à l'alignement
Boulevard GARIBALDI		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue GASTON-et-RENE-CAUDRON		à l'alignement
Avenue du GENERAL-de-GAULLE		en retrait de 4M
Rue du GENERAL-GUICHARD		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue du GENERAL-LECLERC	Oui	à l'alignement, sauf côté pair de la rue Victor Hugo à la rue Horace Vernet : à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue GEORGES-MARCEL-BURGUN		à l'alignement
Rue GEORGES-MARIE		à l'alignement
Rue de la GLACIERE		à 5M de l'axe
Rue du GOUVERNEUR-GENERAL-EBOUE	Oui, 20M	à l'alignement, sauf côté pair de la rue Horace Vernet au n°30 inclus : en retrait de 5M
Allée de GRENELLE		à 10 M de l'axe
Place GROUPE MANOUCHIAN		voir rues de la place
Rond-point GUIMARD		à 10 M de l'axe
Esplanade GURO		Côté ouest : à l'alignement Côté est : en retrait de 7,5M
Allée GUSTAVE-EIFFEL	-	- De la Rue Rouget-de-Lisle à la rue Michel Jazy : à 10 M de l'axe - De la rue Michel Jazy au boulevard Garibaldi : à l'alignement

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue GUYNEMER	Oui	Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue Louis Armand à la rue Jeanne d'Arc : à l'alignement. - de la rue Jeanne d'Arc au rond-point Victor Hugo : à l'alignement ou en retrait de 2M. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue Louis Armand à la rue Jeanne- d'Arc : en retrait de 5M - de la rue Jeanne- d'Arc au n°40 inclus (voie traversante) : en retrait de 5M (lorsque la largeur de la rue Guynemer est inférieur ou égale à 20 M la marge de reculement est de 5 M ; et de 4 M lorsque la largeur de la voie est supérieure à 20 M sauf aux abords du rond-point Victor-Hugo) - du n° 42 inclus (voie traversante) au numéro 76 : en retrait de 4M et du n°76 au rond-point Victor Hugo : à l'alignement
Allée du HAMEAU-NORMAND		en retrait de 6M
Villa HAUSSMANN	Oui	en retrait de 3M
Cité des HAYDAMILLES		en retrait de 4M
Rue HENRI FARMAN		en retrait de 6M
Allée HENRI-MATISSE		à 10M de l'axe
Rue HENRI-MAYER		à l'alignement
Rue HENRI -TARIEL		à l'alignement ou en retrait de 4M
Allée HOICHE		à 5M de l'axe
Rue HOICHE		<ul style="list-style-type: none"> - De la rue Horace Vernet à la rue Diderot : à l'alignement. - De la rue Diderot au boulevard Gallieni : à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue HONORE-FRAGONARD		à 10M de l'axe
Rue HORACE-VERNET	Oui	Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - du boulevard des Frères Voisin à la rue du Gouverneur-Général-Eboué : en retrait de 5M - de la rue du Gouverneur-Général-Eboué à l'avenue de la République : à l'alignement - de l'avenue de la République à la rue du Général-Leclerc : à l'alignement ou en retrait de 1M min. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - du boulevard des Frères Voisin à la rue du Gouverneur-Général-Eboué : en retrait de 5M - de la rue du Gouverneur-Général-Eboué à la Rue du Général-Leclerc : à l'alignement
Boulevard des ILES		à l'alignement
Passage de l' INDUSTRIE		à l'alignement
Mail de l' ISLETTE		à l'alignement
Allée d' ISSY		<ul style="list-style-type: none"> - De la promenade Robinson à l'avenue du Bas-Meudon : à 6M de l'axe. - De l'avenue du Bas-Meudon au petit bras de Seine : à 5M de l'axe
Place JACQUES-MADAULE		à l'alignement
Rue JACQUES-HENRI-LARTIGUE	Oui	à l'alignement
Promenade des JARDINIERS-de-l'ILE		en retrait de 4M
Avenue JEAN-BOUIN		Côté impair : à l'alignement. Le pan coupé n'est pas obligatoire à l'angle avec la rue du Gouverneur Général Eboué. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue du Gouverneur-Général-Eboué au coude de la rue : en retrait de 10M. du coude de la rue à la rue du Capitaine Ferber : en retrait de 3M
Passage JEAN-GEORGET		à 4M de l'axe

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Avenue JEAN-JAURES		Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue du Général Leclerc à la rue Prudent Jassédé : à l'alignement - de la rue Prudent Jassédé à la rue Minard à l'alignement ou en retrait de 4M Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue du Général Leclerc à la rue Etienne Dolet : à l'alignement. - de la rue Etienne Dolet à la place de l'Eglise : à l'alignement ou en retrait de 4M
Avenue JEAN-MONNET		à l'alignement
Allée JEAN-NICOT		en retrait de 3M
Rue JEAN-BAPTISTE-POTIN		<ul style="list-style-type: none"> - De Vanves à la rue Jules Guesde : à l'alignement ou en retrait de 3M - De la rue Jules Guesde à l'avenue du Général-de-Gaulle : à l'alignement
Rue JEAN-JACQUES-ROUSSEAU		Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - du boulevard Garibaldi au coude de la rue : à l'alignement ou en retrait de 1M min. - du coude de la rue à la place Jules Gévelot : à l'alignement. Côté pair : à l'alignement.
Villa JEAN-JACQUES-ROUSSEAU		à l'alignement ou en retrait de 3M
Rue JEANNE-D'ARC	Oui, 20M	à l'alignement
Rue JEAN-PIERRE-TIMBAUD		à l'alignement
Rue JOSEPH-FRANTZ		à l'alignement
Rue JULES-FERRY		à l'alignement
Place JULES-GEVELOT		à l'alignement
Rue JULES-GUESDE	Oui, 15M	Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - de la place de l'Eglise à l'avenue du Général de Gaulle : à l'alignement. - de l'avenue du général-de-Gaulle à la rue Jean-Baptiste-Potin : en retrait de 4M. Côté pair : à l'alignement.
Rue JULES-EDOUARD VOISEMBERT		à l'alignement
Rue KLEBER		<ul style="list-style-type: none"> - De la rue du gouverneur général Eboué à l'avenue de la République : à l'alignement. - De l'avenue de la République à la rue du général Leclerc : à l'alignement ou en retrait de 4M
Villa KLEBER		à 3M de l'axe
Place LAFAYETTE	Oui	voir rues de la place
Rue LAMARTINE		à 3M de l'axe
Rue LASSERRE		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - de la place du 8 mai 1945 à la rue Maximilien Robespierre : en retrait de 4M. - de la rue Maximilien Robespierre à la rue Pierre Brossolette : à l'alignement.
Rue LAZARE-CARNOT		en retrait de 1,5M
Place LEON-BLUM		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Square LEON-ZACK		voir rues de la place
Rue de la LIBERTE		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - de la rue Pierre Brossolette au N°4 inclus : à l'alignement. - du N°6 au sentier de la Montézy : en retrait de 4M.
Sentier des LOGES		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Rue LOUIS-ARMAND		à l'alignement
Square LOUIS-BLERIOT		à l'alignement

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Allée LOUIS-BONNIER		à l'alignement
Allée LUCIE AUBRAC		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Parvis des LUMIERES		Côté ouest : en retrait de 3M. Côté est : à l'alignement.
Villa du LYCEE		à 3M de l'axe
Rue MADAME		à 4M de l'axe
Rue MADELEINE-MOREAU		en retrait de 4M
Rue MADEMOISELLE		à 4M de l'axe
Esplanade de la MANUFACTURE		à l'alignement
Allée des MARAICHERS		Côté ouest : à l'alignement ou en retrait de 3M. Côté est : en retrait de 3M.
Rue MARCEAU		<ul style="list-style-type: none"> - Du boulevard des frères-Voisin à la rue du Gouverneur-Général-Eboué : en retrait de 5M. - De la rue du Gouverneur-Général-Eboué à la rue Hoche : à l'alignement.
Square MARCEL-FOURNIER		à l'alignement ou en retrait de 1M
Rue MARCEL-MIQUEL		à l'alignement
Rue MARCEL-SEMBAT		en retrait de 4M
Rue MARCELIN-BERTHELOT		à l'alignement ou en retrait de 4M
Sentier des MARCETTES		Dans les bandes de 20M comptées depuis les alignements des rues Pierre-Curie et Pierre-Brossolette : à l'alignement. En retrait de 4M au-delà.
Place du MARECHAL-de-LATTRE-de-TASSIGNY		voir rues de la place
Place du MARECHAL de ROCHAMBEAU		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Place du MARECHAL-JUIN		à l'alignement
Villa MARGUERITE		à l'alignement
Rue MARIE-CAROLINE-VASSAL		à l'alignement
Rue MARIUS-BRETON		en retrait de 3M
Rue de la MARTELLE		à 3M de l'axe min.
Rue MAURICE-BERTEAUX		à l'alignement
Rue MAURICE-CHAMPEAU		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : en retrait de 2M
Rue MAURICE-HARTMANN		à l'alignement
Rue MAURICE-MALLET		à l'alignement
Allée MAXIMILIEN-LUCE		Côté impair : en retrait de 2,5M. Côté pair : à l'alignement.
Rue MAXIMILIEN-ROBESPIERRE		en retrait de 4M
Rue de MEUDON		<ul style="list-style-type: none"> - De la rue Jean-Pierre-Timbaud à la rue du Viaduc : à l'alignement. - De la rue du Viaduc à l'avenue de Verdun : en retrait de 3M.
Rue MICHEL-de-l'HOSPITAL		à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue MICHEL-JAZY		Côté impair : à l'alignement ou en retrait de 4M. Côté pair : à l'alignement.
Rue MICHELET		à l'alignement
Rue MINARD		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Sentier de la MONTEZY		en retrait de 4M min.
Chemin des MONTQUARTIERS		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Chemin du MOULIN		en retrait de 4M

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue du MOULIN-de-PIERRE		à l'alignement, sauf côté impair de la villa Chevreuse à la villa Francisco-Ferrer : en retrait de 4M
Allée des MOULINEAUX		<ul style="list-style-type: none"> - De l'avenue du Bas-Meudon à la rue Pierre-Poli : à 5M de l'axe - De la rue Pierre- Poli au petit bras de Seine, côté est : à l'alignement, côté ouest : en retrait de 4M
Rue des NATIONS-UNIES		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : en retrait de 6M
Passage NICOLAS-STENON	Oui	à l'alignement
Impasse NOUVELLE		en retrait de 3M
Rue NOUVELLE		à 5M de l'axe
Rue d'ORADOUR-SUR-GLANE		à l'alignement
Avenue de la PAIX		en retrait de 4M, sauf côté pair du collège de la Paix au n°124 inclus : en retrait de 3M
Villa de la PAIX		en retrait de 4M
Allée du PANORAMA		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : en retrait de 4M
Villa du PARC		en retrait de 3M
Passerelle du PARC-de-l'EUROPE		à l'alignement
Rue PARMENTIER		en retrait de 4M
Rue du PASSEUR-de-BOULOGNE	Oui	en retrait de 2M sauf côté impair du boulevard Garibaldi à la rue Eugène Atget : à l'alignement
Avenue PASTEUR	Oui	à l'alignement
Rue de la PASTORALE-d'ISSY		à 10M de l'axe
Rue PAUL-BERT		à l'alignement ou en retrait de 2M min
Rue PAUL-BESNARD		à l'alignement
Place PAUL-VAILLANT-COUTURIER		à l'alignement
Sentier des PENSARDS		dans les bandes de 20M comptées depuis les alignements de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Jean-Baptiste Potin : à l'alignement. En retrait de 4M au-delà
Rue du PERE-NATTER		en retrait de 2M
Sentier du PETIT-BUVIER		en retrait de 2M
Allée des PETITS-MENAGES		à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue des PEUPLIERS		à l'alignement
Rue PIERRE-BROSSOLETTE		en retrait de 4M, sauf côté impair de l'impasse Wagner à la rue Gabriel-Péri : à l'alignement
Rue PIERRE-CURIE		en retrait de 4M, sauf côté impair de l'impasse Wagner au n° 17 inclus : en retrait de 2M
Rue PIERRE-POLI	Oui	Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> - du boulevard des Îles à l'allée Sainte-Eudoxie : à l'alignement. - de l'allée Saint-Eudoxie à la place Saint-Germain : en retrait de 4M. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> - du boulevard des Îles au N°50 inclus : à l'alignement. - du n°52 à l'allée Sainte-Eudoxie : en retrait de 4M. - de l'allée Sainte-Eudoxie à la place Saint-Germain : en retrait de 2M
Rue PIERRE-ANTOINE BERRYER		à l'alignement
Allée de la PLANTE MARANDE		A l'alignement ou en retrait de 1M minimum
Rue du PONCEAU	Oui	en retrait de 3M
Allée des PONTS		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : en retrait de 2M
Place du PRESIDENT-KENNEDY		N°1 : à l'alignement ou en retrait de 4M. Sinon voir rues de la place

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rond-point du PRESIDENT-ROBERT-SCHUMAN		voir rues de la place
Quai du PRESIDENT-ROOSEVELT	Oui	à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Avenue du PROFESSEUR-CALMETTE		en retrait de 4M
Rue PRUDENT-JASSEDE		Côté impair : à 2,5M de l'axe Côté pair : à 2,5M de l'axe min.
Sentier des PUCELLES		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Rue du QUATRE-SEPTEMBRE		Côté impair : à l'alignement ou en retrait de 1M min. Côté pair : à l'alignement.
Impasse des QUATRE-VENTS		à 10M de l'axe
Rue RABELAIS		en retrait de 4M
Esplanade RAOUL-FOLLEREAU		à l'alignement
Mail RAYMOND-MENAND		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Rue RENE-JACQUES		à l'alignement
Avenue de la REPUBLIQUE		Côté impair : - du rond-point Victor-Hugo à la rue Horace-Vernet : à l'alignement ou en retrait de 1M min. - de la rue Horace Vernet à la rue du Général Leclerc : à l'alignement. Côté pair : à l'alignement.
Place de la RESISTANCE		voir rues de la place
Promenade ROBINSON	Oui	à l'alignement
Boulevard RODIN	Oui	Côté impair : - du gymnase Rodin à la rue de la Défense, à l'alignement. - de la rue de la Défense jusqu'à Clamart, à l'alignement ou en retrait de 4M. Côté pair : à l'alignement.
Rue ROGER-SALENGRO		à l'alignement
Rue ROUGET-DE-LISLE	Oui	Côté impair : - du quai du Président Roosevelt aux voies ferrées : à l'alignement ou en retrait de 1M min - des voies ferrées au rond-point du Président-Robert-Schuman : à l'alignement Côté pair : - du quai de la bataille de Stalingrad aux voies ferrées : à l'alignement ou en retrait de 1M min - des voies ferrées au rond-point du Président-Robert-Schuman : en retrait de 4M
Allée des SABLONS		à 10M de l'axe
Chemin de SAINT-CLOUD		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Place SAINT-GERMAIN		en retrait de 4M
Passage SAINT-JEAN		à l'alignement ou en retrait de 2M
Cours SAINT-VINCENT	Oui	Côté impair : en retrait de 3M. Côté pair : en retrait de 2M.
Allée SAINTE-EUDOXIE		en retrait de 4M
Allée SAINTE-LUCIE		à 4M de l'axe
Rue SERGENT		à 5M de l'axe
Villa SERGENT		à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue du SERGENT-BLANDAN		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Rue SEVERINE		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Place du SOUVENIR-FRANCAIS		voir rues de la place

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Place du SPECTACLE	Oui	voir rues de la place
Rue TELLES-de-la-POTERIE		à l'alignement
Villa TELLES-de-la-POTERIE		à 5M de l'axe min.
Place des TILLEULS		à l'alignement
Villa du TIR		à 4M de l'axe
Rue TOLSTOI		en retrait de 4M
Rue des TRAVAILLEURS		en retrait de 3M
Impasse des TRICOTS		à l'alignement ou en retrait de 3M min.
Sentier des TRICOTS		à l'alignement ou en retrait de 4M
Impasse des TROIS-BEAUX-FRERES		à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Allée de l' UNION		à 2,5M de l'axe
Allée de l' UNIVERSITE		en retrait de 3M
Rue de VANVES		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : - de la place de la Fontaine à la rue Vaudétard : à l'alignement. - de la rue Vaudétard à Vanves : en retrait de 4M min.
Allée VAUBAN		à 3M de l'axe min.
Rue VAUDETARD		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : - du boulevard Gambetta à la rue du Général Leclerc : à l'alignement. - de la rue du Général Leclerc à la rue de Vanves : en retrait de 4M min.
Rue de VAUGIRARD	Oui	à l'alignement
Rue VERDI		Côté impair : - de la rue Rabelais à la rue Emile-Duployé : en retrait de 4M. - de la rue Emile-Duployé à la rue Benoit-Malon : en retrait de 2M. Côté pair : en retrait de 5M
Avenue de VERDUN	Oui	à l'alignement
Rue du VIADUC		Côté impair : à l'alignement Côté pair : - de la rue du Docteur Vuillième à la rue de Meudon : en retrait de 3M. - de la rue de Meudon à la rue Jean-Pierre Timbaud : en retrait de 6M - de la rue Jean-Pierre Timbaud à la rue du Docteur Lombard : à l'alignement
Avenue VICTOR CRESSON		à l'alignement
Rond-Point VICTOR HUGO		à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue VICTOR HUGO		Côté impair : à l'alignement Côté pair : à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Chemin DES VIGNES		à l'alignement ou à 4M de l'axe
Boulevard VOLTAIRE		à l'alignement
Rue VOLTAIRE		à l'alignement
Impasse WAGNER		à l'alignement ou à 4M de l'axe
Carrefour de WEIDEN	Oui	voir rues de la place

Annexe 2 : Liste des emplacements réservés



A - Emplacements réservés pour voirie

	Bénéficiaire	Largeur	Surface (m²)
N°1 : Aménagement de la RD7 et des berges de Seine, quai de Stalingrad, quai du Président Franklin Roosevelt	Département des Hauts-de-Seine		32195,72
N°2 : Aménagement de la RD 989, avenue de Verdun et rue Vaugirard	Département des Hauts-de-Seine	22m	1291,48
N°3 : Aménagement de la RD 50, boulevard Gambetta, n°22 rue Rouget de l'Isle	Département des Hauts-de-Seine		1014,59
N°4: Aménagement de la RD 76, angle rue Guynemer / boulevard Gambetta	Département des Hauts-de-Seine		1418,27
N°5: Aménagement de la RD 76, rue du Gouverneur Général Eboué, rue Jeanne d'Arc	Commune	20m	2887,18
N°6: Aménagement de la RD 2, boulevard Rodin, avenue Pasteur, rue Aristide Briand	Commune	20m	4184,95
N°7: Aménagement de la rue du Quatre Septembre	Commune	33m	3981,06
N°8 : Aménagement de l'Avenue Bourgain / Boulevard Gallieni	Commune	20m	2378,39
N°9 : Création de voie nouvelle reliant la rue Avia et la rue Guynemer	Commune	De 3,70m à 6,65m	381,00
N°10: Aménagement de la rue Diderot	Commune	15m	288,55
N°11 : Elargissement de la rue Jules Guesde	Commune	15m	625,42
N°12 : Aménagement du sentier de l'Asile	Commune		101,08
N°13 : Création de voie nouvelle de l'allée du Panorama jusqu'au quai du RER	Commune		1452,25
N°14 : Création de voie nouvelle rue du Fort	Commune	20m	1146,58
N°15 : Aménagement de la rue du Ponceau	Commune	12m	189,12
N°16 : Aménagement de la rue Bara	Commune	20m	1023,40
N°17 : Aménagement rue Pierre Poli	Commune	12m	640,06
N°18 : Elargissement de la rue Camille Desmoulins et création de la place Lafayette	Commune		2723,49
N°19 : Création de voie nouvelle de désenclavement ouest de l'héliport	Commune	8m	892,48
N°20 : Aménagement de la promenade Robinson	Commune		379,45
N°21 : Aménagement de la rue du Docteur Zamenhoff	Commune		2016,50
N°22 : Elargissement à l'angle de l'allée d'Issy et de l'avenue du Bas Meudon	Commune		77,14
N°23 : Aménagement du passage inférieur sous les voies ferrées	Commune		181,57
N°24 : Création de voies nouvelles rue Eugène Atget rue de la Galiote rue du Passeur de Boulogne Cours de l'Ancienne Boulangerie Chemin de Bretagne	Commune		22437,80
N°25 : Aménagement de la Place du Spectacle	Commune		80,02
N°26 : Aménagement de la rue Jacques-Henri Lartigue	Commune		6196,25
N°27 : Création du Cours Saint-Vincent - Villa Haussmann	Commune		5868,54
N°28 : Création du passage Nicolas Stenon	Commune		579,75
N°29 : Elargissement de la rue Auguste Gervais (15m)	Commune		274,25
N°30 : Aménagement de la rue Horace Vernet	Commune	15m	1060,99
N°31 : Aménagement de la rue Guynemer	Commune		584,88

B – Localisations préférentielles pour voirie et ouvrages publics

N°1 : Voirie nouvelle entre la rue Guynemer et la rue du Pierre-Colonel Avia au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-41 du Code de l'urbanisme)
N°3 : Liaison piétonne Briand-Verdun (ZAC Léon Blum) : localisation possible sur une ou plusieurs des parcelles suivantes : R0002, R0085, R0103, R0104, Q0022 au titre de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-42 du Code de l'urbanisme)
N°4 : Liaison piétonne Briand -Rousseau (ZAC Léon Blum) au titre de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-42 du Code de l'urbanisme)
N°5 : Espace vert et promenade des remparts (Fort d'Issy) au titre de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-42 du Code de l'urbanisme)

C – Localisations préférentielles pour équipements ou espaces publics et espaces verts

	Bénéficiaire
N°1 : Espace vert Cœur de Ville (actuel site Orange Labs) au titre de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-42 du Code de l'urbanisme)	Commune
N°2: Espace public, rue Horace Vernet au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-41 du Code de l'urbanisme)	Commune
N°3 : Jardin public Weiden au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-41 du Code de l'urbanisme)	Commune
N°4: Crèche (secteur Pont d'Issy) au titre de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-42 du Code de l'urbanisme)	Commune
N°5 : Espace vert (secteur Pont d'Issy) au titre de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme (devenu article L. 151-42 du Code de l'urbanisme)	Commune
N°6 : Passerelle d'accès au T2 (secteur Pont d'Issy)	Commune

D - Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logement au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'Urbanisme

Adresse	Références cadastrales	Proportion de logements sociaux	Bénéficiaire
Secteur Diderot / Eboué / Marceau	U0076 U0074 U0073 U0070 U0071 U0072 U0075	30%	Commune
Secteur Briand / Verdun	Q0022 R0002 R0085 R0103	30 %	Commune

	R0104		
Secteur 99bis-105bis, avenue de Verdun	O0010 O0011 O0012 O0013 O0062 (en partie)	25 %	Commune

**Annexe 3 : Eléments de patrimoine
bâti remarquable repérés au titre de
l'article 123.1.5.III-2 du Code de
l'urbanisme et faisant l'objet de
dispositions particulières à l'article 11
des zones urbaines**



Le règlement du PLU distingue 3 types de protection des éléments de patrimoine remarquable :

- Type de protection 1 : éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1,
- Type de protection 2 : éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 2,
- Type de protection 3 : ambiance urbaine et paysagère à protéger de rang 3.

Le tableau ci-après présente la liste des éléments repérés dans le document graphique du règlement, et faisant l'objet d'une protection, ainsi que le niveau de protection associé.

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
1	Immeubles	Ancien prieuré / 17, avenue Jean Jaurès		1
2	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Collège Victor Hugo / Angle rue Aristide Briand / Rue Paul Bert		1
3	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Ecole Jules Ferry/ rue Jules Ferry		1
4	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Groupe scolaire la Fontaine/ rue de l'Abbé Derry		1
5	Lieux de culte	Eglise Apostolique Arménienne / 6, avenue Bourgain		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
6	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Ecole Doisneau / Rue Jean-Jacques Rousseau		1
7	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Ecole Paul Bert / Angle Rue de la Gare/ Rue Aristide Briand		1
8	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Musée Français de la Carte à Jouer : Pavillon d'entrée de l'ex Château des Conti et Pigeonnier / 16, rue Auguste Gervais		1
9	Maisons et Villas	Pavillons de l'île St Germain / Parc de l'île Saint-Germain		1
10	Ambiances urbaines et paysagères	Rue Moreau		3

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
				
10		Sentier du Buvier		3
10		Villa Chevreuse		3
11	Maisons et Villas	Villa Francisco Ferrer		3
12	Lieux de culte	Temple adventiste, Eglise réformée de France / 16 bis, rue Marceau		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
13	Lieux de culte	Chapelle Saint-Bruno / 14, rue de l'Egalité		1
14	Lieux de culte	Eglise Sainte Lucie des Moulineaux/ 162 avenue de Verdun		1
15	Maisons et Villas	66 ter, avenue du Bas Meudon		1
16	Lieux de culte	Eglise Evangélique Arménienne / 55 avenue Victor Cresson		1
17	Lieux de culte	Presbytère/ rue Minard		1

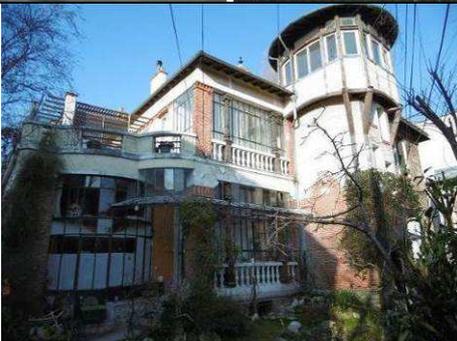
N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
18	Autre	Notre-Dame-de-Lorette, Ancien « Séminaire des philosophes » - ISEP / 17, rue Minard		1
19	Immeubles	Zenora / Chemin de Bretagne		1
20	Maisons et Villas	3, 7 et 9, promenade des Jardiniers de l'île		2
21	Immeubles	Immeuble de bureaux TDF/ 10, rue d'Oradour s/ Glane		1
22	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Bâtiment de la C.P.A.M/ 14, rue Telles de la Poterie		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
23	Autres	Porche du Fort d'Issy/ rue du Fort		1
24	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Hôpital Corentin Celton (ex Hospice des Petits-Ménages) : Immeuble des logements de fonction, Chapelle Saint-Sauveur et Galeries / 4, parvis Corentin Celton		1
25	Immeubles	Ancien Hospice Lasserre : Bâtiments et Grille / 10-14, avenue Jean Jaurès		1
26	Maisons et Villas	Villa et grille / 20 rue Lasserre		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
27	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Gare des Moulineaux/ Place Jules Gevelot		1
28	Ambiances urbaines et paysagères	Villa de la Paix		3
29	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Maison de retraite Notre Dame de Sion (ex Séminaire polonais) / 11, rue Jules Guesde		1
30	Ensembles immobiliers	Résidence Les jardins du Carroussel / Rue Guynemer		2
31	Immeubles	114, boulevard Gallieni ; 1, allée des Citeaux		2
32	Immeubles	Immeuble Le Vaisseau / 39, rue Pierre Poli		2

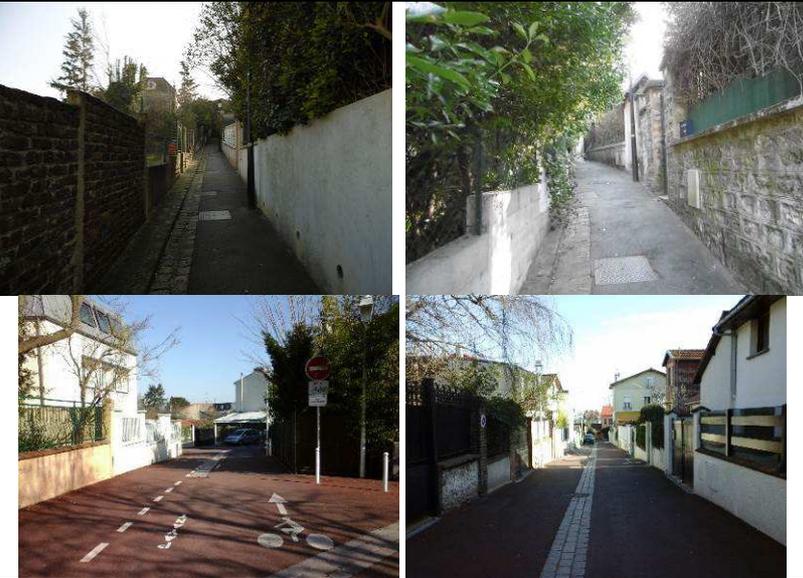
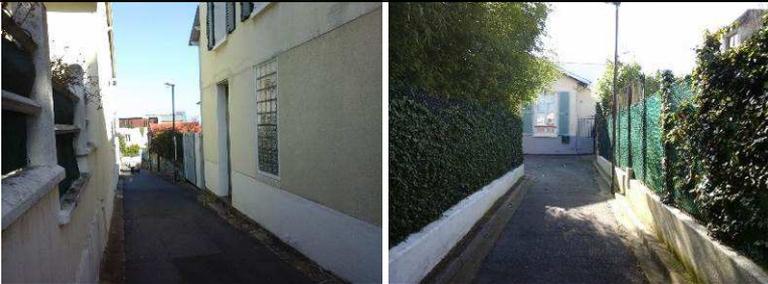
N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
33	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Ecole St Exupéry/ 12, rue Eliane Jeannin-Garreau		1
34	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Ecole du Colombier et Le Cube / Cours Saint Vincent		1
35	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Ecole des Iles/ 42, avenue du Bas Meudon		1
36	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Ecole Voltaire / 1, rue Maurice Champeau		1
37	Autres	Porte de l'ancienne Usine munitions-cartoucherie / Rue du Docteur Lombard		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
38	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Angle Rue Eugène Atget / Rue Jacques-Henri Lartigue		1
39	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Laboratoires Jacques Logeais/ 71, avenue du Général de Gaulle		1
40	Maisons et Villas	Pavillon double/ 41, allée des Moulineaux		1
41	Maisons et Villas	Villa Matisse/ 92 rue du Général de Gaulle		1
42	Maisons et Villas	Pavillon/ 105, rue Pierre Poli		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
43	Maisons et Villas	Pavillon double/ 26-28 rue Pierre Poli		1
44	Immeubles	Novotel / 86, rue Camille Desmoulins rue Rouget de Lisle		1
45	Maisons et Villas	Pavillons/ 2-2bis, allée de Billancourt		1
46	Maisons et Villas	58 avenue du Bas Meudon		1
47	Maisons et Villas	Pavillons d'entrée du Parc Henri Barbusse Barbusse/ Rue Henri Tariel et Rue Laserre		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
48	Immeubles	Isséanne / Quai du Président Roosevelt		1
49	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Centre technique/ 4, boulevard Garibaldi		2
50	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Médiathèque Centre-ville/ 33, rue du Gouverneur Général Eboué		1
51	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Halle Saint Germain / Parc de l'île Saint Germain		1
52	Immeubles	Microsoft – Le Campus / 39-45, quai du Président Roosevelt; 4, rue Bara		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
53	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Dispensaire – Centre Municipal de Santé / 27 bis, avenue Victor Cresson		1
54	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Serres municipales/ 135 avenue de Verdun		1
55	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Hôtel Beaujon – Couvent des Oiseaux – Hôtel de Ville / 62, rue du Général Leclerc		1
56	Autres	Viaduc SNCF – Les Arches / Boulevard Garibaldi		2
57	Maisons et Villas	6 villas/ 1-6, rue Kléber		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
58	Maisons et Villas	Pavillons EDF/ Rue Bara		1
59	Maisons et Villas	23 à 29 bis rue Kléber		1
60	Ambiances urbaines et paysagères	Sentier de la Montézy / Rue de la Galerie		3
60		Impasse Wagner		3
61	Ambiances urbaines et paysagères	Chemin des Vignes / Allée du Panorama / Allée de l'Union		3

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo		Type de protection
					
62	Immeubles	Atypik /20-28, chemin de Bretagne			1
63	Ambiances urbaines et paysagères	Rue de Meudon			3
64	Maisons et Villas	21, boulevard Voltaire			1
65	Immeubles	Ex-bâtiment de la Banque de France / 13, rue du Général Leclerc			1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
66	Immeubles	1, rue André Chénier		1
67	Immeubles	Immeuble Les Colonnes / 65, rue du Général Leclerc		1
68	Immeubles	10-12, avenue Bourgain		2
69	Immeubles	Immeuble et Garage / 29, rue Ernest Renan		2
70	Immeubles	31, rue Kléber		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
71	Immeubles	10, rue Michelet		1
72	Immeubles	27, rue Marcel Miquel		2
73	Immeubles	56, rue Jean-Pierre Timbaud		2
74	Immeubles	3, rue de Vanves		2
75	Immeubles	Siège social de Bouygues Immobilier / 3, boulevard Gallieni		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
76	Immeubles	54, avenue Victor Cresson		2
77	Immeubles	12, boulevard Voltaire		1
78	Immeubles	Tour Sequana / Rue Henry Farman		1
79	Immeubles	Immeuble Eqwater / 21, rue Bara		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
80	Ensembles immobiliers	132, avenue du général de Gaulle ; 5, rue Barbès		2
81	Ensembles immobiliers	22 à 26, rue du Dr Lombard ; 23 à 29, rue du Viaduc		2
82	Ensembles immobiliers	20-22, boulevard Garibaldi		2
83	Ensembles immobiliers	8-10 avenue du Professeur Calmette		2

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
84	Ensembles immobiliers	3-3bis, rue Adolphe Chérioux		2
85	Ensembles immobiliers	Cité Rue Edouard Branly		2
86	Ensembles immobiliers	Cité HBM - Résidence du Capitaine Ferber / 15 à 19, rue du Capitaine Ferber		2
87	Ensembles immobiliers	Cité Simon Lehmann/ 13 rue, Anatole France		2
88	Ensembles immobiliers	Cité Rues Matrat et Edouard Voisembert		2

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
89	Halle	Halle dite « Eiffel »		1
90	Maisons et Villas	1, rue Marceau		1
91	Immeubles	42, avenue Victor Cresson		1
92	Lieux de culte	Chapelle du Groupe scolaire Notre-Dame-Protectrice-des-Enfants dit « Groupe scolaire Sainte-Clotilde Pierre de Luxembourg » / 8, rue de l'Abbé Grégoire		1
93	Immeubles	Enseigne du bâtiment : 16, avenue du Bas Meudon		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
94	Maisons et Villas	14, rue d'Estienne d'Orves		1
95	Maisons et Villas	Maison de Charles Jassedé / 63, avenue du Général de Gaulle		1
96	Maisons et Villas	6-8, rue Curie		1
97	Maisons et Villas	16, rue Lasserre		1
98	Ambiances urbaines et paysagères	Impasse Baudin		3

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
99	Maisons et Villas	19, rue Kléber		2
100	Immeubles	36, avenue de la République		1
101	Immeubles	10, avenue de la République		1
102	Ensembles immobiliers	8 à 14, rue de l'Abbé Derry ; 4 à 12, rue du Chevalier de la Barre		2
103	Immeubles	1, avenue Jean-Jaurès		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
104	Immeubles	2, avenue Jean-Jaurès		1
105	Ambiances urbaines et paysagères	5 à 9, rue Hoche ; 28, rue Marceau ; 24, avenue de la République		3
106	Ensembles immobiliers	Villa Haussmann / Cours Saint-Vincent		2
107	Maisons et Villas	105, avenue du Général De Gaulle		1
108	Maisons et Villas	99-101, avenue du Général de Gaulle		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
109	Maisons et Villas	6, rue du Viaduc		2
110	Ambiances urbaines et paysagères	Quartier du Fort d'Issy		3
111	Immeubles	2, place de l'Arsenal		1
112	Immeubles	Ludothèque / 18, rue de l'Abbé Derry		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
113	Ambiances urbaines et paysagères	Quartier des Bords de Seine		3
114	Maisons et Villas	14-14bis, rue Lasserre (à l'exception des garages)		1
115	Maisons et Villas	8, rue Telles de la Poterie		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
116	Immeubles	30, rue Roger Salengro		1
117	Immeubles	34, rue Roger Salengro		1
118	Ambiances urbaines et paysagères	Allée des Citeaux / Allée de la Fontaine / Allée des Coutures		3
119	Immeubles	35-37, avenue Victor Cresson		2

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
120	Maisons et Villas	25, rue d'Alembert		1
121	Immeubles	36-36 bis, rue Ernest Renan		1
122	Immeubles	19, rue Ernest Renan / 2 rue Michelet		1
123	Maisons et Villas	3, rue Gabriel Péri		1
124	Maisons et Villas	52, rue Barbès		1

N°	Type de bâtiment	Adresse	Photo	Type de protection
125	Ambiances urbaines et paysagères	Cité des Haydamilles		3
126	Ambiances urbaines et paysagères	Rue Jules Ferry		3

En plus de tous ces éléments de patrimoine bâti, la ville d'Issy-les-Moulineaux compte 9 Monuments Historiques dont 3 classés et 6 inscrits qui constituent des servitudes d'utilité publique :

- **L'Eglise Saint-Etienne**, reconstruite au 19ème siècle, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 10 avril 1929, située place de l'Eglise ;
- **Le Domaine du Séminaire Saint-Sulpice** (séminaire, parc et chapelle), construit du 17ème siècle au 19ème siècle, classé monument historique par arrêté du 12 avril 1996 et situé 25 à 35 rue du Général Leclerc et 17 à 23 rue Minard. A noter que le parc du Séminaire Saint-Sulpice fait également l'objet d'un site classé (arrêté du 21 juin 1962) ;
- **L'ancienne Manufacture de tabacs**, à l'exclusion des bâtiments de la rue Hartman, datant du 20ème siècle, située 17 rue Ernest Renan, inscrite par arrêté du 9 octobre 1984 ;
- **La Tour aux Figures** de Jean Dubuffet, érigée sur l'île Saint-Germain au milieu des années 80 et classée monument historique par arrêté du 10 septembre 2008 ;
- **L'Eglise Notre-Dame-Des-Pauvres**, datant de 1954, inscrite par arrêté du 13 décembre 2007 et située 27 boulevard Gallieni et 4-6 rue Charlot ;
- **La Fontaine aux Dauphins**, situé dans l'ex-château des Contis, 3 rue Berthelot, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 8 mai 1933 ;
- **La Maison Suisse de retraite** (corps de logis et sol des terrasses existantes, bassin compris), dont la construction remonte au 17ème siècle, inscrite par arrêté du 10 juin 1996, sise 14 rue Minard et 23 avenue Jean Jaurès ;
- **L'Enseigne en forme de Tour Eiffel** en fer peint 1892, située 42 rue Ernest Renan, classée monument historique le 20 janvier 1988 ;
- **Le Palais des Arts et des Congrès**, édifice de 1932, inscrit par arrêté du 26 septembre 2011 et situé 23-25 rue Victor Cresson.

Annexe 4 : Liste des arbres remarquables



N° de matricule Nom français Nom latin	Numéro d'ordre	Numéro GPSO	Hauteur	Circonférence	Contact Implantation	Situation domaniale
937 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i>	312	13	24 H	221 Cm	Parc Henri Barbusse	Domaine public
939 Sophora <i>Sophora japonica L.</i>	489	15	18 H	197 Cm	Parc Henri Barbusse	Domaine public
940 Frêne commun <i>Fraxinus excelsio L.</i>			20 H	195 Cm	Parc Henri Barbusse	Domaine public
943 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i> <i>Arbre témoin de 97 sujets d'un même groupe.</i>	270	24 à 120	18 H	151 Cm	Parc Henri Barbusse	Domaine public
949 Platane commun, à feuille d'érable <i>Platanus x acerifolia (Ait) Willd.</i>			28 H	500 Cm	Parc de l'Île Saint Germain	Parc Départemental
950 Platane commun, à feuille d'érable <i>Platanus x acerifolia (Ait) Willd.</i>			28 H	360 Cm	Parc de l'Île Saint Germain	Parc Départemental
951 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i>			17 H	370 Cm	Parc de l'Île Saint Germain	Parc Départemental
962 Peuplier euraméricain <i>Populus x canadensis Moench.</i>			21 H	400 Cm	Parc de l'Île Saint Germain	Parc Départemental
963 Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus L.</i>			16 H	535 Cm	Parc de l'Île Saint Germain	Parc Départemental
968 Tilleul commun <i>Tilia x vulgaris Hayne</i>			18 H	210 Cm	16, rue Baudin	Propriété privée
969 Frêne commun <i>Fraxinus excelsio L.</i>			17 H	385 Cm	146, avenue du Général de Gaulle	Propriété privée
970 Erable argenté lacinié pleureur <i>Acer saccharinum f. laciniatum Wieri</i>			18 H	105 Cm	OPHLM Résidence « Les Vergers » 24, rue Ferdinand Buisson	Domaine public
971 Tilleul de Hollande <i>Tilia platyphyllos Scop.</i>			16 H	185 Cm	60, rue Ferdinand Buisson	Propriété privée

N° de matricule Nom français Nom latin	Numéro d'ordre	Numéro GPSO	Hauteur	Circonférence	Contact Implantation	Situation domaniale
972 Catalpa commun <i>Catalpa bignonioides</i> Walter			11H	170 Cm	60, rue Ferdinand Buisson	Propriété privée
973 Séquoia géant de Californie <i>Sequoiadendron giganteum</i> (Lindl.) Buccholz			18 H	330 Cm	Foyer « Les pléiades » 20, rue Jules Guesde	Propriété privée
977 Platane d'Orient <i>Platanus orientalis</i> L.	1	4	16 H	175 Cm	OPHLM Résidence du Parc de l'Abbé Derry 20, rue de l'Abbé Derry	Domaine public
978 Cèdre de l'Atlas <i>Cedrus libani</i> ssp. <i>Atlantica</i> (Endl.) Battand et Trabut			20 H	260 Cm	Congrégation « Les Fils de la Charité St Joseph » 22, rue de l'Abbé Derry	Propriété privée
979 Cèdre de l'Atlas <i>Cedrus libani</i> ssp. <i>Atlantica</i> (Endl.) Battand et Trabut	26	126	16 H	127 Cm	P.S.T.I. Centre Interculturel de Promotion Sociale 10, rue de Vanves	Propriété privée
980 Séquoia géant de Californie <i>Sequoiadendron giganteum</i> (Lindl.) Buccholz	1	128	26 H	406 Cm	Séminaire St Sulpice 33, rue du Général Leclerc	Propriété privée
981 Séquoia géant de Californie <i>Sequoiadendron giganteum</i> (Lindl.) Buccholz	2	127	22 H	340 Cm	Séminaire St Sulpice 33, rue du Général Leclerc	Propriété privée
982 If commun <i>Taxus baccata</i> L.		2388			Hôpital Corentin Celton 37, boulevard Gambetta	Domaine public affecté à un service public
984 Arbre aux quarante écus <i>Ginkgo biloba</i> L.	5	2387	20 H	242 Cm	Hôpital Corentin Celton 37, boulevard Gambetta	Domaine public affecté à un service public
987 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum</i> L.			15 H	660 Cm	36, rue Henri Tariel	Propriété privée
990 Platane d'Orient <i>Platanus orientalis</i> L.	1	8	24 H	375 Cm	Square de Weiden Avenue Victor Cresson	Domaine public
1070 Sophora aux feuilles duveteuses <i>Sophora japonica</i> var <i>pubescens</i> (Tausch) Bosse			20 H	360 Cm	Propriété MATISSE 92, avenue du Général de Gaulle	Propriété privée
1072 If d'Irlande <i>Taxus baccata</i> L. <i>Fastigiata</i>		2389			Hôpital Corentin Celton 37, boulevard Gambetta	Domaine public affecté à un service public

N° de matricule Nom français Nom latin	Numéro d'ordre	Numéro GPSO	Hauteur	Circonférence	Contact Implantation	Situation domaniale
1073 Bouleau commun <i>Betula pendula Roth</i> Groupe de 2 arbres			16 H	145 Cm	Hôpital Corentin Celton 37, boulevard Gambetta	Domaine public affecté à un service public
1075 Catalpa commun <i>Catalpa bignonioides Walter</i>			14 H	230 Cm	Congrégation « Les Fils de la Charité St Joseph » 22, rue de l'Abbé Derry	Propriété privée
1076 Séquoia géant de Californie <i>Sequoiadendron giganteum</i> <i>(Lindl.) Buccholz</i>			23 H	360 Cm	Foyer « Les pléiades » 20, rue Jules Guesde	Propriété privée
1077 Platane d'Orient <i>Platanus orientalis L.</i>			20 H	235 Cm	Square de l'école maternelle des Varenes 14, rue Ernest Renan	Domaine public
3587 Houx commun <i>Ilex aquifolium L.</i>			14 H	135 Cm	Parc de Naharyia Rue de l'Egalité	Domaine public
3642 Micocoulier de Provence <i>Celtis australis L.</i>			20 H	220 Cm	Propriété MATISSE 92, avenue du Général de Gaulle	Propriété privée

**Annexe 5 : Liste des plantes
déconseillées par la Direction générale
de l'aviation civile (DGAC)
à proximité des aérodromes
ou des héliports**



Principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes



Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (ilex aquaifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
 - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
 - les merisiers (prunus avium)
 - les pruniers (prunus divers)
 - le prunelier (prunus spinosa)
 - les sorbiers (sorbus avium et autres)
 - les alisiers (aria terminalis et autres)
 - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ...)
 - les pyracantha (crataegus pyracantha divers)
 - les lauriers (cerasus)
 - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
 - les lierres (hedera helix, etc...)
 - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
 - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
 - l'if (taxus baccata)
 - les genévriers (juniperus communis, etc...)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

Autres variétés déconseillées.

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus

Pour répondre à votre question concernant les fleurs tels que le chèvre-feuille, celle-ci n'est pas attractive bien quelle soit mellifère. Elle n'assure pas un attrait sur la population aviaire.