

## ZONES UD

### UDa, UDb, UDe, UDc

*Les dispositions de la présente partie du règlement sont établies en application du Code de l'Urbanisme, tel qu'explicité dans le rapport de présentation. Les termes d'urbanisme marqués d'un astérisque sont définis dans le glossaire.*

Les zones UD correspondent à l'écoquartier de l'Arsenal et ses secteurs alentours. Ces zones sont destinées à évoluer rapidement dû à la réalisation d'une opération d'aménagement :

- Zone UDa correspond aux secteurs opérationnels de l'écoquartier de l'Arsenal
- Zone UDb correspond au secteur dit des Godardes
- Zone UDc correspond au secteur dit Voltaire
- Zone UDe correspond au projet Notre Dame de la Compassion

### **ARTICLE UD1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1-** Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations Classées sauf ceux nécessaires aux services publics.
- 2-** Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19k ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 3-** Les constructions à destination d'industrie\* et à destination principale d'entrepôt\*, sauf celles prévues à l'article 2.

### **ARTICLE UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 1-** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2-** Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués « espace libre existant ou à créer ». Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
  - aux édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain,
  - aux groupes électrogènes, aux locaux vélos, aux locaux de tri sélectifs
  - à une seule annexe de 9m<sup>2</sup> de superficie maximale et de 2.80m de hauteur si elle s'implante sur au moins une limite séparative, et si elle n'est pas contiguë avec le bâtiment principal\*.
- 3-** Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension réhabilitation...) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :
  - **Bâtiments classés en catégorie A :**
    - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.
    - Les travaux de restauration, de réhabilitation de surélévation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment présentées dans les fiches annexées au règlement.
  - **Bâtiments classés en catégorie B :**
    - Leur démolition est possible, sous réserve de conserver et de réutiliser le ou les éléments architecturaux identifiés dans les fiches annexées au règlement et que la nouvelle construction s'inscrive dans la volumétrie et l'emprise du bâtiment d'origine.
    - Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont

autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment et de ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments identifiés dans les fiches annexées au règlement.

- 4-** Les constructions à destination d'industrie\* et à destination principales d'entrepôts\* à condition qu'elles correspondent à une installation permettant de produire de l'énergie (réseau de chaleur, chaufferie, etc.) ou liées à la collecte d'ordures ménagères.
- 5-** Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.
- 6-** Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).
- 7-** En fonction de la nature de l'opération et de sa surface, un pourcentage minimum de logements sociaux est obligatoire. Ce pourcentage varie selon que le programme consiste en la réalisation d'une construction neuve (a), d'un changement de destination issu d'une démolition reconstruction d'un immeuble d'activités (b) ou d'un changement de destination effectué suite à la réhabilitation d'un immeuble d'activités (c).
- a) En cas de réalisation d'un programme de logements neuf égal ou supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un pourcentage minimum de 25% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux. Dans le périmètre de servitude de mixité sociale (article L.151-41 4°) figurant au plan de zonage le pourcentage minimum de logements sociaux est de 20%.
- b) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants, de bureaux\* et/ou artisanat\* et/ou commerces\* et/ou industrie\*, par un changement de destination ou une démolition puis reconstruction, un pourcentage minimum :
- de 10 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>
  - de 20% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>
- c) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants à destination bureaux\* et/ou artisanat\* et/ou commerces\* et/ou industrie\* par une réhabilitation et que la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 7 000 m<sup>2</sup>, un pourcentage minimum de 10 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

En cas de réhabilitation avec extension, cette règle s'applique uniquement à la surface concernée par l'extension.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les règles du paragraphe 7 ci-dessus s'appliqueront globalement sur l'ensemble de l'opération et non pour chaque projet.

### **ARTICLE UD3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Champs d'application: Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour la construction, sur un terrain déjà bâti, d'une annexe et/ou d'une extension et/ou d'une surélévation qui représente 30% de la surface de plancher de la construction existante.*

**1- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,50m.

Voies nouvelles : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

**2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante jusqu'à celle-ci, d'une largeur minimale de 3,50m.

**3- Disposition commune**

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche entamée de 30m de façade\*.

**ARTICLE UD4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets**

La compétence assainissement est exercée par l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

**1- Eaux usées domestiques**

Comme le prescrit l'article L 1331.1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont l'accès aux égouts disposés à recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passages, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de l'égout.

Ainsi, dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou unitaires, toute construction, y compris extension devra être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public, que cet assainissement soit effectué de façon gravitaire ou après relèvement individuel. Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Toute construction ou installation, devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

**1-1 Définition du branchement**

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- Un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- Une canalisation de branchement, située tant sous le domaine public que privé ;
- Un ouvrage dit « regard de branchement » ou « regard de façade » placé de préférence sur le domaine public si la disposition du branchement le permet ou en limite et à l'intérieur de la propriété, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible par le service assainissement. Il délimite les parties privative et publique du branchement. Son existence conditionne l'incorporation au réseau public de la canalisation de branchement située sous le domaine public ;
- Un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble.

### **1-2 Modalités générales d'établissement du branchement.**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande adressée à l'EPT POLD, service assainissement de Rueil-Malmaison. Cette demande, formulée selon le dernier modèle à jour et disponible sur le site internet de la ville de Rueil-Malmaison ou sur demande au service assainissement de Rueil-Malmaison, doit être signée par le propriétaire ou son mandataire. Cette demande est accompagnée du plan de masse de la construction sur lequel seront indiqués très nettement le tracé souhaité pour le branchement ainsi que son diamètre, sa profondeur, sa longueur.

Elle engage le demandeur au paiement des diverses sommes d'établissement du branchement. Les travaux des branchements sont refacturés au demandeur au prix des marchés publics contractés par l'EPT POLD, majorés de 5% de frais de contrôle. Un titre de recette est émis pas le trésor public. La partie des branchements réalisée par l'EPT POLD à la demande du propriétaire est incorporée au réseau public.

L'EPT POLD fixe le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder.

Au vu de la demande par le propriétaire ou le détenteur du permis de construire, de l'immeuble à raccorder, l'EPT POLD détermine les conditions techniques d'établissement du branchement en prenant en compte les conditions d'exploitation et d'entretien du branchement.

Toute demande de branchement peut être assujettie à la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif). Son montant est calculé lors de la demande de branchement.

## **2- Eaux usées non domestiques**

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à l'Art L.1331- 10 du Code de la Santé Publique

## **3 Eaux usées pluviales**

### **3-1 Dispositions générales**

Dans les secteurs où l'infiltration est possible (cf. Annexe graphique n°6.5 – Plan des zones favorables à l'infiltration), l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Des tests de perméabilité peuvent être demandés sur les parcelles situées dans la zone intitulée « Zone de tests d'imperméabilité recommandés » figurant sur la carte en annexe n°6.5. Dans cette hypothèse, 1 test, par unité de 300 m<sup>2</sup> de terrain sera réalisé, sur une profondeur de trois mètres minimum dont un en dessous du radier du bassin d'infiltration ou de rétention projeté.

Si l'infiltration est impossible, Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par l'EPT POLD.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement peut être canalisé et rejeté dans le réseau public, après qu'ont été mises en œuvre sur la parcelle concernée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, en favorisant ainsi le stockage ou l'infiltration des eaux, afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part.

En tout état de cause, le rejet autorisé ne pourra pas être supérieur à la capacité d'absorption du réseau communal défini pour une pluie d'orage décennale

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit et soumis à autorisation de l'EPT POLD dans des conditions exceptionnelles.

Les articles 1.1 et 1.2 relatifs aux branchements des eaux usées domestiques sont applicables aux branchements pluviaux.

### **3-2 Obligation de séparation des eaux pluviales\***

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales\* sont assurées par les réseaux pluviaux, totalement distincts des réseaux vannes. Leurs destinations étant différentes, il est donc formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales\*

### **3-3 Caractéristiques techniques des branchements**

L'EPT POLD peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire\* notamment des parcs de stationnement ou de certaines aires industrielles. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

### **3-4 les modalités de gestions des eaux pluviales\* à la parcelle\***

La gestion des eaux pluviales\* varient selon la superficie de la parcelle. Deux cas de figure doivent être envisagés :

#### **3-4-1 Règles s'appliquant aux unités foncières de plus de 1 000 m<sup>2</sup>**

Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, le débit de rejet des eaux pluviales\* dans le réseau est limité:

- à 2 l/s/ha d'unité foncière si le réseau est unitaire
- à 10 l/s/ha d'unité foncière si le réseau est séparatif jusqu'à son exutoire dans le milieu naturel.

Dans le cas des extensions, cette règle s'applique à l'ensemble de la parcelle (existant + extension). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales\* concernent à la fois l'existant et l'extension lorsque le projet génère une augmentation majeure de la surface imperméabilisée de l'unité foncière (c'est-à-dire au-delà d'un doublement de la surface imperméabilisée), et ne concernent que l'extension dans le cas contraire.

Pour atteindre cet objectif de limitation du débit de rejet, les eaux pluviales\* sont dirigées vers un bassin de rétention ou d'infiltration relié au réseau, équipé d'un limiteur de débit et protégé par un trop plein. L'ouvrage retenu est dimensionné pour un orage décennal, à l'aide des méthodes officielles, notamment proposées par l'Instruction Technique du 22 juin 1977 relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations, comme la méthode des pluies ou la méthode des volumes, ou de toute autre méthode officielle.

Pour des ouvrages de gestion des eaux pluviales de moins de 50 m<sup>3</sup>, les obligations en matière de dimensionnement sont satisfaites si on applique la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1).

Dans le cas d'une unité foncière située dans une zone où l'infiltration des eaux pluviales\* dans le sous-sol est possible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n°6.5), les eaux pluviales\* recueillies sur les toitures et terrasses non-accessibles au public sont dirigées vers un bassin d'infiltration. Cet ouvrage est dimensionné pour accueillir une pluie d'orage décennale, à l'aide des méthodes officielles de calcul des bassins d'orage, ou de la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1). Il peut se présenter sous diverses formes : puisard, tranchée drainante, fossé, noue...

Pour limiter les risques de pollution du sol et d'accumulation de dépôt dans le bassin d'infiltration des eaux pluviales\*, un regard de décantation est installé en amont de cet ouvrage. Le fond de ce regard est relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5 l/s vers le bassin d'infiltration.

#### **3-4-2 Règles s'appliquant aux unités foncières de moins de 1 000 m<sup>2</sup>**

Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, les eaux pluviales\* recueillies sur les toitures et terrasses non-accessibles au public sont :

- infiltrées dans le sous-sol si le projet est situé dans une zone où l'infiltration est possible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n° 6.5).

- stockées dans un bassin de rétention et rejetées dans le réseau communal avec un débit limité à 0,5 l/s si le projet est situé dans une zone où l'infiltration est impossible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n° 6.5).

Sont exemptés de cette obligation de gestion des eaux pluviales\* les projets de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* (200 m<sup>2</sup> en centre-ville ancien) ou de moins de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher (800 m<sup>2</sup> en centre-ville ancien).

On entend par « centre-ville ancien » la zone délimitée par l'avenue Paul Doumer, le boulevard de l'Hôpital Stell, le boulevard Solferino, la rue Masséna, la rue Charles Floquet, et la rue Danielle Casanova.

Dans le cas des extensions, l'ouvrage de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales\* concerne à la fois l'existant et l'extension lorsque le projet génère une augmentation majeure de la surface de toitures et terrasses non accessibles (c'est-à-dire au-delà d'un doublement de la surface), et ne concerne que l'extension dans le cas contraire.

L'ouvrage est dimensionné pour accueillir une pluie d'orage décennale, à l'aide des méthodes officielles de calcul des bassins d'orage, ou de la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1).

Pour limiter les risques de pollution du sol et d'accumulation de dépôt dans le bassin d'infiltration des eaux pluviales\*, un regard de décantation est installé en amont de cet ouvrage. Le fond de ce regard est relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5l/s vers le bassin d'infiltration.

### **3-5 Exutoires\* des eaux de ruissellement**

#### **3-5-1 Ruisseaux permanents ou non permanents.**

Les eaux de pluie recueillies par les balcons, loggias, terrasses accessibles, ne peuvent s'écouler librement à l'extérieur sur l'espace public: elles devront être recueillies et dirigées dans le réseau pluvial de la parcelle sans possibilité d'infiltration et avec un débit de fuite global qui s'impose au projet selon l'article 3.4.

#### **3-5-2 Autres eaux de ruissellement**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales\*, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

### **4- Autres fluides**

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

### **5 - Stockage des déchets :**

- Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire localisé ou d'un dispositif enterré de collecte pneumatique des ordures ménagères, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation\*. En cas de dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, chacune de ces bornes devra être localisée préférentiellement sur la parcelle\* privée.
- En l'absence d'un tel dispositif et afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il sera imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » de taille suffisante.

Dans les autres cas, y compris pour les services d'intérêt collectif, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Des locaux ou emplacements séparés seront créés pour chacune des destinations des constructions.

Pour les encombrants, un local, accessible depuis la voie publique, sera prévu pour chaque bâtiment. Ils seront compris dans l'emprise du bâti.

Des locaux de pré-collecte mutualisés peuvent également être prévus à l'îlot. Ces locaux devront être, situés en pied d'immeuble. Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.

Dans les opérations d'aménagement, ces obligations s'appliqueront globalement pour l'ensemble de l'opération et non pour chaque îlot\* ou construction.

### **ARTICLE UD5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

### **ARTICLE UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Champs d'application:* Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- les marquises\* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- les balcons ou saillies.
- les corniches\*,
- les débords de toit.

#### **1 - Zones UDa**

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées :

- Soit en tout ou partie à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures
- Soit en tout ou partie avec un recul minimum de 1,90 mètres des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures,

#### **2- Zones UDb**

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées :

- Soit à l'alignement\* des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures,
- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.

#### **3- Zone UDc**

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures
- Soit en retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.

#### **4 - Zone UDd**

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées en retrait d'au moins 6,00 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.

## 5 - Disposition communes à toutes les zones

**5.1-** Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies\* sur l'alignement\* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure à 8,00 m.

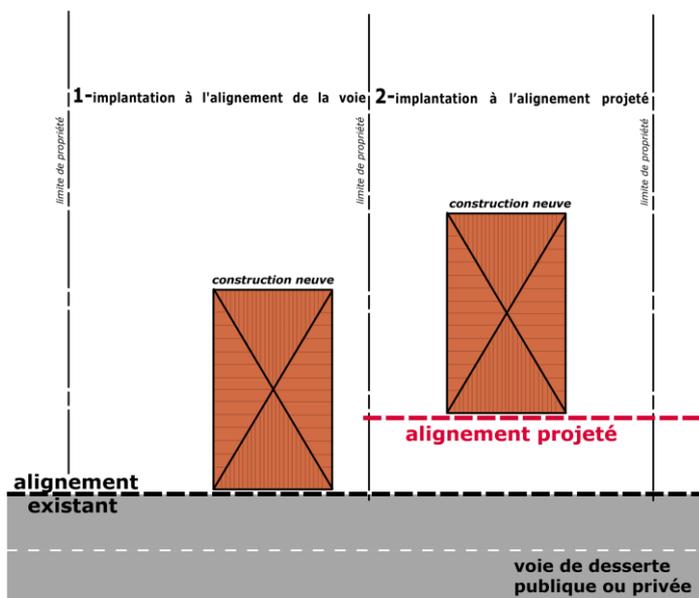
Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 3,50 m au-dessus du sol. Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.

**5.2-** Les saillies\* sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol fini.

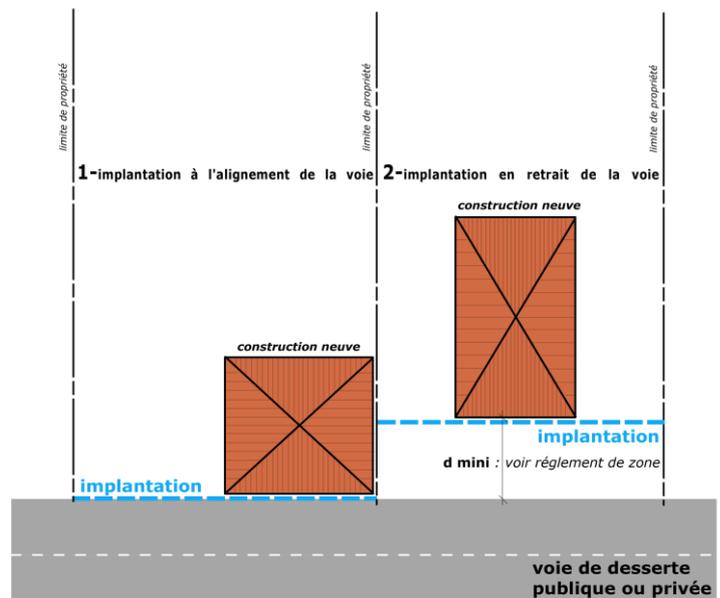
**5.3-** Les saillies\* sur les espaces publics sont autorisées à condition qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol fini.

**5.4 -** Les CINASPIC\* doivent être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1mètre.

**ARTICLE 6 (croquis 2) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**



**ARTICLE 6 (croquis 1) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**



## ARTICLE UD 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

*Champs d'application:* Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- les marquises\* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- les balcons ou saillies\*
- les corniches\*,
- les débords de toit.

### 1 - Zones UDa

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées :

- Soit en tout ou partie sur limite séparative
- Soit en tout ou partie avec un retrait minimum de 1.90m.

## **2 - Zones UDb**

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées :

### **2.1 - sur les limites séparatives\***, si :

- la façade\* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autres que des jours de souffrance\*, les autres façades\* devant alors être conformes aux dispositions du paragraphe 2.2 ci-dessous ;
- le rampant\* de la toiture faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous :
  - d'une hauteur de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
  - d'une hauteur de 2,60 m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

**2.2 - En retrait de ces limites :** dans ce cas, La distance entre la limite séparative, et tout point d'une façade\* ou partie de façade\* comportant des baies principales\* devra être au moins égale à 5,00 m.

## **3 - Zone UDC**

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées :

### **3.1 - sur les limites séparatives\***, si :

- la façade\* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance\*, les autres façades\* devant alors être conformes aux dispositions du paragraphe 3.2 ci-dessous ;
- le rampant\* de la toiture faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous :
  - d'une hauteur de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
  - d'une hauteur de 2,60 m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

**3.2 - En retrait de ces limites :** dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites conformément aux conditions cumulatives définies ci-dessous :

**3.2.1-** La distance entre la limite séparative, et tout point d'une façade\* ou partie de façade\* comportant des baies principales\* devra être au moins égale à la hauteur de cette façade\* ou partie de façade\* en ce point avec un minimum de 6,00 m.

Lorsque ladite façade\* ou partie de façade\* n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance entre la limite séparative, et le milieu de la façade\* ou partie de façade\*, devra être au moins égale à la plus grande valeur de la hauteur de cette façade\* ou partie de façade\* lorsqu'elle est calculée comme précédemment, avec un minimum de 6,00 m.
- La distance entre la limite séparative, et tout point de la façade\* ou partie de façade\*, devra être au moins égale au 3/4 de la plus grande valeur de la hauteur de cette façade\* ou partie de façade\* lorsqu'elle est calculée comme précédemment, avec un minimum de 4,50 m.

**3.2.2 -** La distance entre tout point d'un bâtiment et les limites séparatives\* devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

#### **4- Zones UDD**

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées :

##### **4.1 - sur les limites séparatives\*, si :**

- la façade\* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autres que des jours de souffrance\*, les autres façades\* devant alors être conformes aux dispositions du paragraphe 4.2 ci-dessous ;
- le rampant\* de la toiture faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous :
  - d'une hauteur de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
  - d'une hauteur de 2,60 m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

**4.2 -** En retrait de ces limites : dans ce cas, la distance à la limite séparative, en tout point d'une façade\* ou partie de façade \*comportant des baies principales\* devra être au moins égale à 3,00 m.

#### **5. Dans toutes les zones :**

**5.1-** Les CINASPIC\* doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre.

**5.2 Servitude de cour commune :** Lors de la création d'une cour commune instituée par acte authentique ou par voie judiciaire entre deux propriétés distinctes, la distance minimum entre les constructions est régie par l'article 8 du règlement.

#### **ARTICLE UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Champs d'application: Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- les marquises\* de petite dimension,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- les balcons ou saillies\*
- les corniches\*,
- les débords de toit.

#### **1 - Zone UDa**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2- Zone UDb**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus\*, sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade\* ou partie de façade\*, la distance mesurée normalement\* à celle-ci et la séparant d'une façade\* ou partie de façade \*d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 10m.

#### **3 – Zone UDc**

**3.1-** La construction de plusieurs bâtiments non contigus\*, sur une même propriété, est autorisée à condition que la distance entre tout point de chaque façade\* ou partie de façade\* desdits bâtiments soit au moins égale :

- a) si la façade ou partie de façade la plus basse comporte des baies principales\* : à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3m

- b) si la façade ou partie de façade la plus basse ne comporte pas de baies principales\* et que la façade ou partie de façade la plus haute en comporte: à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus basse, diminuée de 3m
- c) si les deux façades ou parties de façade ne comportent pas de baies principales\* : à la plus grande des hauteurs prise entre la façade ou partie de façade la plus basse diminuée de 3m et la moitié de la façade ou partie de façade la plus haute

**3.2-** La construction de plusieurs bâtiments non contigus\*, sur une même propriété, est autorisée à condition que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 3,00 m.

#### **4- Zone UDd**

**4.1-** La construction de plusieurs bâtiments non contigus\*, sur une même propriété, est autorisée à condition que la distance entre tout point de chaque façade\* ou partie de façade\* desdits bâtiments soit au moins égale :

- a) si la façade ou partie de façade la plus basse comporte des baies principales\* : à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6m
- b) si la façade ou partie de façade la plus basse ne comporte pas de baies principales\* et que la façade ou partie de façade la plus haute en comporte: à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus basse, avec un minimum de 6m
- c) si les deux façades ou parties de façade ne comportent pas de baies principales\* : à la plus grande des hauteurs prise entre la façade ou partie de façade la plus basse avec un minimum de 3m et la moitié de la façade ou partie de façade la plus haute

**4.2-** La construction de plusieurs bâtiments non contigus\*, sur une même propriété, est autorisée à condition que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 3,00 m.

#### **5 - Dans toutes les zones :**

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC\*

#### **ARTICLE UD9 - Emprise au sol\* des constructions**

*Champs d'application :* Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- aux terrains dont l'emprise au sol\* est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol\* supplémentaire de 3% de la superficie du terrain, limitée à 100m<sup>2</sup>, à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicule électrique ou hybride rechargeable (et/ou de leur rechargement), et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.
- aux terrasses situées à moins de 0,60m du sol naturel.
- aux balcons ou saillies\*
- aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions
- aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- aux corniches
- aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

#### **1 - Zone UDa:**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2 - En Zone UDb et UDc:**

Y compris les bâtiments annexes\*, l'emprise au sol\* des bâtiments ne pourra excéder :

- 60% de la superficie du terrain

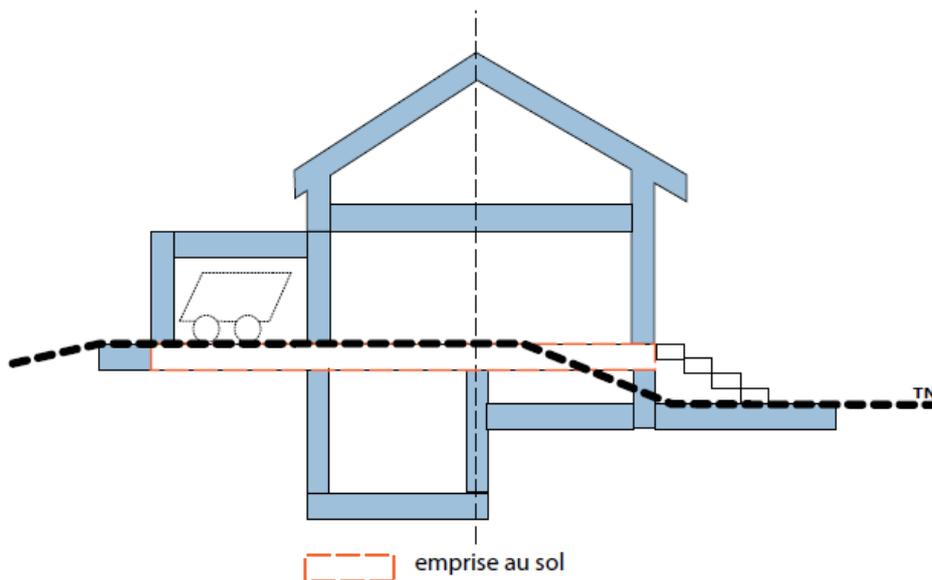
**3 - En Zone UDe:**

Y compris les bâtiments annexes\*, l'emprise au sol\* des bâtiments ne pourra excéder :

- 40% de la superficie du terrain

**4- Dans toutes les zones :**

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*

**ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions****ARTICLE UD10 - Hauteur maximale des constructions**

*Champs d'application:* Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

**1 - Zone UDa**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 40 mètres à l'acrotère\*, à l'égout du toit, ou au brisis\* et 42 mètres au faîtage\*,

On prendra pour rez-de-chaussée le premier niveau situé au-dessus de la voie la plus haute desservant le bâtiment.

**2 - Zone UDb**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 niveaux sur rez-de-chaussée, soit :

- pour les logements\* : 26.5m mètres à l'acrotère\*, à l'égout du toit, ou au brisis\* et 28.50 mètres au faîtage\*,
- Pour les bureaux\* : 32.50 mètres à l'acrotère\*, à l'égout du toit, ou au brisis\* et 34.50 mètres au faîtage\*,

Néanmoins, dans le secteur repéré sur la carte ci-dessous, la hauteur maximale des constructions est limitée à R +3 (cf. schéma ci-dessous) »



### **3 - Zone UDC**

La hauteur maximale des constructions, est limitée à 4 niveaux sur rez-de-chaussée, soit :

- pour les logements : 15 mètres à l'acrotère\*, à l'égout du toit, ou au brisis et 17 mètres au faîtage,
- Pour les bureaux\* : 20 mètres à l'acrotère\*, à l'égout du toit, ou au brisis et 22 mètres au faîtage,

On prendra pour rez-de-chaussée le premier niveau situé au-dessus de la voie la plus haute desservant le bâtiment.

### **4 - Zone UDD**

**4.1-** La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 4 niveaux sur rez-de-chaussée soit 15,00 m.

**4.2-** Une hauteur supérieure aux limites visées ci-dessus est autorisée pour les CINASPIC dès lors que la base de l'élément du bâtiment dépassant cette hauteur soit égale ou inférieure à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment et sous réserve de ne pas dépasser 20 m.

### **5 – Dans toutes les zones :**

**5.1 -** En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes précédents, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.

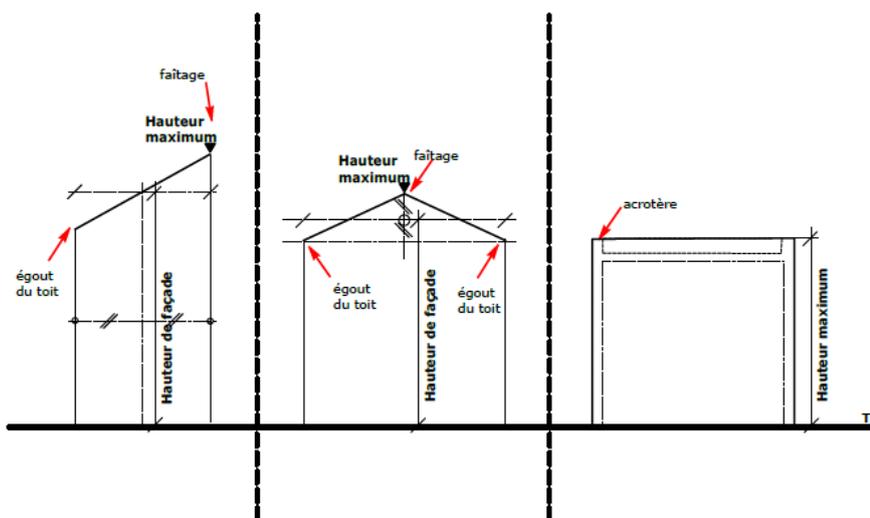
**5.2** - En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux\* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum
- elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades
- elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol\* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, pompes à chaleur, etc...)

**5.3** - La hauteur totale du bâtiment peut être augmentée de 1.5 m lorsque le RDC du bâtiment accueille une activité économique ou lorsque pour des raisons architecturales et urbaines la hauteur du RDC du bâtiment est de 4.5m. De plus, sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1.5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

**5.4**- A l'exception de la zone UDd, Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*

### ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions



### ARTICLE UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de natures 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.111-21 du Code de l'Urbanisme).

#### 1- Insertion dans le site

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2- Volumes

**2.1**- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture. En cas de réalisation d'une toiture terrasse, les ouvrages et locaux techniques devront faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

**2.2-** Les dispositifs extérieurs de chauffage et climatisation ne devront pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment.

**2.3-** L'architecture des constructions devra assurer l'intégration esthétique des coffrets des volets roulants

### **3- Toitures**

**3.1-** Les toitures terrasse sont admises. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade\* et être de forme simple. Les canisses sont interdites sur terrasse accessible ou non.

**3.2-** Les toitures terrasses accessibles sont autorisées.

**3.3-** Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées si :

- elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable,
- et / ou végétalisées.

### **4 – Façades\***

**3.1-** Les façades\* sur les voies publiques et les espaces paysagers seront les façades\* nobles des constructions.

Les façades\* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

Une attention particulière sera portée au traitement du rez-de-chaussée.

**3.2-** L'installation sur les balcons et loggias, de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

### **5 Clôtures**

#### ***5.1- Les clôtures sur rue:***

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées :

- d'un dispositif ajouré (haie végétal, barreaudage...)
- Et/ou d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une haie, ou d'un dispositif majoritairement ajouré.

Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures est prohibé.

#### ***5.2- Les clôtures sur les autres limites du terrain :***

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être:

- Soit d'un dispositif ajouré (barreaudage...) soit constituée d'une haie
- Et/ou d'un mur bahut de 0.50 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'une haie, ou d'un dispositif majoritairement ajouré.

Tout dispositif de nature à opacifier la clôture est prohibé. Tout dispositif de nature à opacifier la clôture est prohibé.

#### ***5.3- Disposition particulière***

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC\*.

## **6- Divers**

### **6.1 Antennes paraboliques :**

Celles-ci doivent être implantées sur le bâtiment. Leur installation devra être réalisée de manière à respecter l'harmonie du bâtiment sur lequel elles s'implantent et ce afin de réduire la pollution visuelle. Les modalités d'installation varient selon que le bâtiment comporte ou non une toiture terrasse.

- En cas de toiture terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter avec un recul de 3m minimum par rapport aux façades
- En l'absence de toitures terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter de manière à être le moins visibles possible du domaine public et à ne présenter aucun risques de chute de par leur implantation.

### **6.2- Antennes relais de téléphonie mobile :**

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Les opérateurs devront concevoir une solution d'intégration paysagère pour chaque nouvelle antenne-relais.

Les nouvelles antennes-relais respecteront l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes seront aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

### **6.3- Matériaux, procédés et dispositifs visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales des constructions**

Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés en toiture ou en façade, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble.

En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration paysagère

## **ARTICLE UD12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

### **1- Dispositions générales**

A l'exception des cas évoqués à l'article «12-2-dispositions particulières», il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées.

Il existe toutefois deux exceptions :

- en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.
- en cas d'extension :
  - si celle-ci est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> surface de plancher, la règle n'est pas applicable,
  - si celle-ci est supérieure à 40 m<sup>2</sup> surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension.

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après :

## 1.1 - Dimensions des places :

### 1.1.1-Dispositions générales

	Places	Boxes/Auvents
Longueur	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m
Largeur	2,30 m	3,00 m
Dégagement	5,00 m.	6,00 m

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la place ou le boxe dispose d'un accès direct sur la voie.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

### 1.1.2-Disposition particulière : Dimension utile pour les véhicules de taille réduite :

	Places
Longueur	3,00 m
Largeur	2,30 m
Dégagement	5,00 m.

## 1.2 - Accès, rampes et circulations :

Sens unique	3,50 m
Double sens desservant moins de 70 voitures	3,50 m
Double sens desservant 70 voitures et plus	5,00 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5 % et 18 % au-delà.

Leur rayon de courbure intérieur des accès, rampes et circulations ne peut être inférieur à 5m.

Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50m pour une rampe à sens unique ou de 6m pour une rampe à double sens.

## 1.3 - Surfaces de stationnement véhicules :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m<sup>2</sup> / place.

Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

### 1.3.1- Dispositions générales : normes de stationnement des constructions à destination:

<b>d'habitation* :</b>	<p><b>1 - En zone UDa:</b></p> <p>0,8 minimum place par logement autre qu'un logement locatif aidé financé avec un prêt aidé par l'Etat</p> <p>0,5 minimum place par logement locatif aidé financé avec un prêt aidé par l'Etat</p> <p><b>2 - Toutes zones sauf UDa:</b></p> <p>0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m<sup>2</sup> et inférieure à 30m<sup>2</sup></p>
------------------------	---

	<p>1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m<sup>2</sup> et inférieure à 65m<sup>2</sup>.</p> <p>2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m<sup>2</sup> et inférieure à 200m<sup>2</sup>.</p> <p>3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m<sup>2</sup>.</p> <p>Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.</p>
<b><u>de commerce :</u></b>	<p>Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150 m<sup>2</sup>. Le seuil de 150 m<sup>2</sup> est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées au commerce sur une même unité foncière.</p> <p>Sous réserve des règles figurant à l'alinéa précédent, pour les constructions à destination commerciale dont la surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup> : au minimum 56 % de la surface de plancher minimum 2 places</li> <li>- De 2000m<sup>2</sup> à 5000m<sup>2</sup> : au minimum 75% de la surface de plancher + places de livraison (100 m<sup>2</sup> minimum)</li> <li>- Plus de 5000 m<sup>2</sup> : 100% de la surface de plancher + places de livraison (100 m<sup>2</sup> minimum)</li> </ul>
<b><u>de bureaux*</u></b>	<p>Au minimum 1 place /55m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Au maximum 1 place /50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Dans le périmètre autour de la future gare du Grand Paris indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation OAP Arsenal Godardes 2, le nombre de place de stationnement est pourra être diminué de 25%. Il est fait application de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation*.</p> <p>Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.</p> <p>Les emplacements nécessaires et adaptés doivent être réalisés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention lorsque l'activité auxquels ils sont liés le nécessite.</p>
<b><u>d'artisanat*</u></b>	<p>Il n'est pas imposé de norme minimale pour les constructions à destination d'artisanat* dont la surface de plancher (surface de plancher) est inférieure à 150 m<sup>2</sup>. Le seuil de 150 m<sup>2</sup> est calculé en tenant compte de l'ensemble des constructions destinées à l'activité sur une même unité foncière.</p> <p>Sous réserve des règles figurant à l'alinéa précédent, pour les constructions à destination d'artisanat* dont la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup> : au minimum 19 % de la surface de plancher</p>
<b><u>d'hôtel</u></b>	1 minimum place pour 2 chambres
<b><u>de CINASPIC*</u></b>	Le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

**1.3.2- Disposition particulière :**

- a) Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10 % du nombre total de places imposé au 3.1- Normes minimales de stationnement des constructions.
- b) Les dispositions du paragraphe 1.3.1 ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

**1.4 - Surfaces de stationnement des deux roues motorisés :** L'aménagement d'un parc de stationnement doit affecter 2 % de sa surface totale, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, au stationnement des deux-roues motorisés.

**1.5 - Dispositions diverses :**

**1.5-1** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**1.5-2** En zone UDa, les besoins en stationnement des véhicules automobiles peuvent être satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées soit dans le cadre de la même opération d'ensemble (ZAC de l'Arsenal, permis d'aménager, permis groupés), soit dans l'ilot (ensemble foncier encadré par des voies publiques) dans lequel se situe l'opération.

**1.5-3** Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération le nombre total de places à réaliser pourra être minoré, et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, à condition :

- a) Que (les) l'opération(s) comprend des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations ;
- b) Que le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 40 places ;
- c) Que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des typologies de destinations par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 10 places
- d) Que la conception du parc de stationnement commun soit compatible avec un usage mutualisé des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35 % maximum, et ne pas résulter de la seule somme des normes définies ci-dessus, à condition de justifier des besoins et de l'utilisation mutualisée de ces places.

**1.5-4** Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.

**1.5-5** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**1.5-6** Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC\* ou de l'extension d'une construction d'habitation\*, une proportion de 80 % (arrondi à l'unité supérieure) au moins du total des places de stationnement obligatoires, résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 1.3 – Surfaces de stationnement véhicules », devra être réalisé dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol

**1.5-7** Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

**1.5-8** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à la destination. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

## **1.6 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :**

### **1.6.1. Disposition générale**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation\* doit être couvert et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment pour au moins 50% des et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos pourra se situer au premier sous-sol sous réserve de respecter les conditions mentionnées ci-dessus.

### **1.6.2- Normes minimales:**

<b><u>Habitation* :</u></b>	<p>Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.</p> <p>Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers</p> <p>Ces locaux devront préférentiellement être situés en rez-de-chaussée. La surface résiduelle, c'est-à-dire allant au-delà des 50% tel qu'imposé au paragraphe 1.6.1 pourra être réalisée au premier sous-sol, ou en extérieur sur la parcelle* dans un local mutualisé avec plusieurs immeubles contigus*.</p> <p>Dans cette dernière hypothèse, le local mutualisé devra</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• respecter l'architecture et l'esthétique des bâtiments environnants.</li> <li>• couvert et éclairé,</li> <li>• Se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage,</li> <li>• accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</li> </ul> <p><i>Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.</i></p>
<b><u>Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:</u></b>	<p>local représentant 1,5 % de la surface de plancher. Ce local devra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage,</li> <li>• accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</li> </ul> <p>Ce local pourra être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• couvert et éclairé,</li> <li>• clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,</li> <li>• et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</li> </ul> <p>Ce local pourra être constitué de plusieurs emplacements. Un de ces emplacements pourra être réalisé dans un local mutualisé avec plusieurs immeubles contigus*. Dans cette dernière hypothèse, le local mutualisé devra respecter les conditionné mentionné précédemment ainsi que l'architecture et l'esthétique des bâtiments environnants.</p>
<b><u>Autre destination :</u></b>	en fonction des besoins estimés.

**1.6.3- Disposition particulière**

Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

**ARTICLE UD13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations****1- Dispositions générales**

**1.1-** Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes

**1.2-** Les reculs par rapport à l'alignement\* seront traités majoritairement en espace vert\*.

**1.3-** Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30 m au plus.

**1.4-** Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking, etc.) destinés à être traités en espace vert\* seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert\* de qualité.

**1.5- Espaces verts à protéger \***: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces espaces sont inconstructibles. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

**1.6- Arbres Remarquables** : Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci. Aucun aménagement et/ou construction n'est autorisé au sein de la zone inconstructible située autour d'un arbre remarquable.

Il est recommandé aux pétitionnaires de se rapprocher du service espaces verts en cas de questions liées à la gestion et l'entretien des arbres remarquables.

**1.7- Alignement d'arbres**: Tout projet immobilier nécessitant l'interruption d'un alignement d'arbres peut être admis à condition que le rôle structurant et paysager de l'alignement protégé reste prégnant dans le contexte urbain. Le remplacement d'essence peut être autorisé si le nouveau sujet est en cohérence avec l'alignement et si sa perception dans le paysage urbain reste équivalente.

**1.8 - Rue jardin** : Tout projet immobilier portant atteinte à l'intégrité (suppression totale ou partielle) des aménagements paysagers d'une rue jardin peut être autorisé sous réserve de limiter les atteintes susceptibles d'être portées au caractère paysager de la rue identifiée.

**1.9- Pourcentage de pleine terre\* :****1.9.1- En Zone UDa**

Au sein de la zone d'aménagement concerté de l'écoquartier de l'Arsenal, au moins 15% de la surface totale cumulée des terrains cédés, conformément à un cahier des charges, doit être traitée en espace de pleine terre\*, dont la moitié sera traitée en espaces verts\*.

Les terrains cédés en vue de la réalisation d'un CINASPIC ne sont pas concernés par cette disposition

### **1.9.2- En zones UDb, UDC, UDD**

Il est fait obligation de traiter en espace libre\* 20 % au moins de la superficie du terrain, traité majoritairement en espace vert\* avec un minimum d'un arbre à moyen\* ou grand\* développement par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Ce pourcentage de 20% peut-être réduit à 15% pour permettre la réalisation de parkings souterrains.

## **2- Disposition particulière**

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*

## **ARTICLE UD14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

## **ARTICLE UD15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales**

### **1- Dispositions générales**

**1.1** - Les constructions nouvelles d'habitation devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire (*Cep\**) inférieur de 20% par rapport à la RT2012 *sans dérogation\**. Le Bbiomax (*Bbio\**) de chaque nouvelles constructions d'habitation sera également inférieur de 20% par rapport à la RT 2012.

**1.2** - Dans le cas d'un projet de type habitat individuel supérieur à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher : Afin de respecter les objectifs communaux tout nouveaux projets, devra étudier la possibilité d'atteindre un taux de couverture des besoins énergétiques liés au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire par les énergies renouvelables et de récupération supérieur à 50%.  
Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.

**1.3** - Dans le cas d'un projet groupé d'habitations individuelles, les précédents articles s'appliquent en fonction de la superficie de plancher de chaque construction.

**1.4** - Dans le cas d'un projet de type habitat collectif avec un réseau de chaleur à proximité : Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est obligatoire. Le Bbiomax (*Bbio\**) de chaque nouvelles constructions d'habitation sera également inférieur de 20% par rapport à la RT 2012.

**1.5** - Dans l'absence d'un réseau de chaleur :

**1.5.1** - Afin de respecter les objectifs communaux, tout nouveau projet devra étudier la possibilité d'atteindre un taux de couverture des besoins énergétiques liés au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire par les énergies renouvelables et de récupération supérieur à 50%.

**1.5.2** - Tout projet de logements supérieur à 750m<sup>2</sup> de surface de plancher, le mode de production de chaleur doit être collectif.

**1.6** - Si la construction comporte une zone d'hébergement (internat, foyer d'accueil, etc...), ladite zone devra respecter les prescriptions du présent article concernant les constructions à destination d'habitation.

**1.7** - Si la construction ne comporte pas de zone d'hébergement, elle devra être conforme en tout point à la réglementation thermique en vigueur. En outre, si des solutions de refroidissement actives

doivent être déployées, elles seront alimentées par les énergies renouvelables (climatisation solaire, ...).

**1.8** - Pour un bâtiment bioclimatique :

**1.8.1** - Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

**1.8.2** - L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

*L'ensemble des dispositions énoncées au présent article constituent des objectifs à poursuivre, traduisant la stratégie engagée par la ville pour répondre aux enjeux majeurs de la transition énergétique et aux principes affichés dans l'OAP.*

## **2- Disposition particulière**

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*

## **ARTICLE UD16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

### **1- Dispositions générales**

Pour toute construction nouvelle, devront être prévus les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

Si la voie de desserte du terrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

### **2- Disposition particulière**

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*