

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

Il s'agit d'une zone centrale généralement dense où les bâtiments sont construits dans la majorité des cas en ordre continu.

Sur le territoire de la Commune de Charenton-le-Pont  
la Zone UA comprend 2 secteurs UAa et UAb

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,  
du 13 décembre 2012 et du 12 décembre 2013 et du 28 mai 2015**

*Annexé à la délibération n° 2015-076 du 25 juin 2015.*

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- l'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UA 2),
- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage,
- les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent,
- les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

#### Interdictions complémentaires pour les terrains dits "retranchés du Bois de Vincennes"

##### **Sont interdits :**

- les établissements industriels classés ou non ainsi que les établissements commerciaux.
- toute publicité sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- dans le secteur UAb les constructions destinées aux bureaux, à condition que ces derniers soient liés à l'exercice d'une profession libérale,
- les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,
- l'aménagement des installations existantes même classées, interdites à l'article UA 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances,
- toutes installations, même classées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public,
- les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UA 12 (*il sera admis une majoration de 25% du nombre de place ainsi autorisées*),
- les commerces à condition qu'il soit prévu un espace de stockage accessible représentant 10 % de la surface de vente.

En application de l'art L 123-1 (7°) dans les périmètres des sites inscrits "des quartiers anciens et des franges du Bois de Vincennes", la démolition de tout ou partie d'une construction pourra être interdite ou soumise à des conditions particulières définies dans le cadre d'une autorisation de démolir.

En application de l'art L 123-1 (10°) dans la zone UA l'autorisation de construire des constructions nouvelles sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain dans la mesure où ils sont non conformes aux dispositions applicables aux constructions neuves.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver : ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.

Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Desserte des places de stationnement:

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

### **Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014).

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement. La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures

végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

#### **Article UA 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

#### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées (*sauf cas particuliers visés en a) et b) ci-après*) dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu) ou de la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan.

a) la bande de 15 m. est portée à 18 m. pour les terrains ayant une façade en bordure de la rue de Paris.

b) dans le secteur UAb pour les terrains ayant une façade en bordure de la rue de Paris et une profondeur d'au moins 50 m. par rapport à l'alignement de cette dernière, des constructions seront autorisées au-delà de la bande des 18 m. dans les conditions définies aux différents articles du présent règlement.

La façade sur rue des constructions :

En bordure des voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 m. sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels :

La façade des constructions devra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu) ou à la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan conformément à la légende de celui-ci.

En bordure des voies d'une largeur inférieure à 10 m :

La façade des constructions pourra être édifiée dans une bande de 2,00 m. comptée par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu).

L'ensemble des dispositions visées précédemment n'est pas applicable :

- pour les équipements publics et les équipements collectifs à caractère scolaire, culturel, sanitaire ou hospitalier,
- pour les équipements liés à la gestion des différents réseaux (E.D.F, Gaz, etc ...) dans la mesure où ils occupent une surface au sol au plus égale à 12 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions destinées au stockage des containers liées à la collecte sélective des déchets,
- en bordure des emprises publiques autres que de la voirie, où la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7,
- pour les constructions existantes situées, en totalité ou en partie dans les marges de recul, seules pourront être admises dans les structures existantes, les réhabilitations, les restructurations internes ou les rénovations.

Un surplomb de la marge de recul ou du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Le surplomb du domaine public devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les sous-sols seront admis dans la marge de recul (à l'exception de celle de l'avenue de Gravelle), dans la mesure où ils seront recouverts par au moins 2 m. de terre végétale. Le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir. Ces dispositions ne sont pas opposables aux équipements liés à la gestion des différents réseaux (E.D.F, Gaz, etc ...) dans la mesure où ils occupent une surface au sol au plus égale à 12 m<sup>2</sup>.

Des dispositions différentes à l'ensemble des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes telle qu'elle est définie en annexe,
- pour des raisons d'harmonie architecturale,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 11.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Cependant, ces pans coupés pourront être supprimés dans le cas d'une conception urbaine ou architecturale préservant la visibilité à l'intersection des voies.

## **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

### **I - Règles générales**

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait à l'exception de la limite formant fond de parcelle par rapport à laquelle un retrait sera obligatoire.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront se rattacher aux constructions voisines, si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m. en secteur UAb et 15 m. en secteur UAa. (Ne seront pas pris en compte dans la longueur du pignon, les murs des rez-de-chaussée de moins de 3,50 m. de hauteur, dès lors qu'ils sont situés dans la bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul figurée au Plan, cette bande étant portée à 18 m. pour les terrains en bordure de la rue de Paris dans le secteur UAa).

Cependant en secteur UAb, la longueur de pignon pourra être portée à 15 m. dans le cas où, par rapport au bâtiment, la profondeur libre de toute construction sur le terrain, sera égale à au moins 15 m. et ce en tout point de la façade dudit bâtiment.

2) Règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

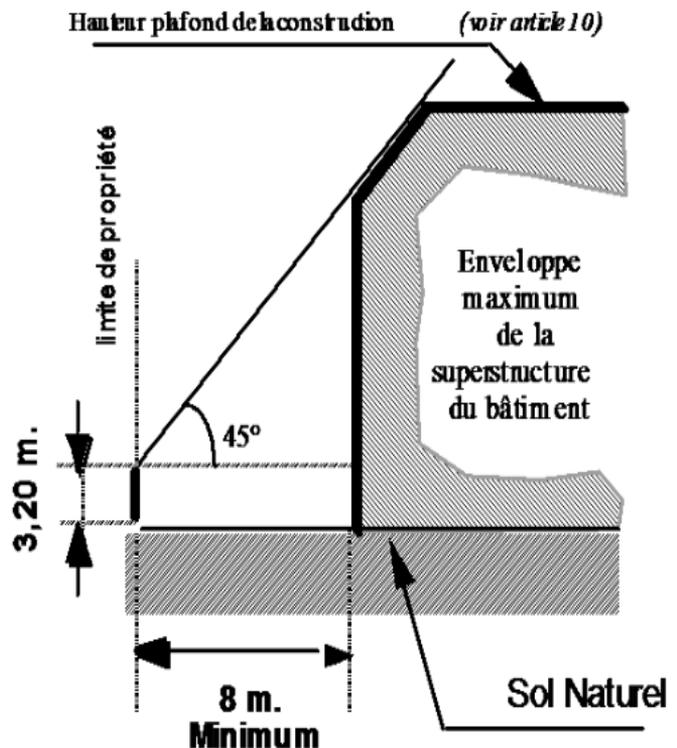
a) Par rapport à la limite formant fond de parcelle :

En cas de retrait les constructions en superstructure devront être implantées sauf convention de cours commune à au moins 8 m des limites séparatives concernées.

Le retrait ainsi défini ne sera pas applicable aux décrochements des façades résultants du respect de la marge de recul défini sur le plan.

De plus, les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-contre.

(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1,00 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie. Il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m. des limites latérales.



Le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de (13,50 m. en secteur UAb) et (15 m. en secteur UAa).

b) Par rapport aux limites latérales :

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, celui-ci devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.

Il pourra être exigé, dans le cadre d'une construction nouvelle venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle, mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

## II - Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 13,50 en secteur UAb et 15 m. en secteur UAa*),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

- pour les équipements publics et les équipements collectifs à caractère scolaire, culturel, sanitaire ou hospitalier,
- pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.

Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :

- une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tel que locaux déchets ménagers, locaux vélos, ...)
- l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 12 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 m.

- à au moins 4 m. si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation.

La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m. sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles du présent article, ces dernières pourront être modifiées sans toutefois aggraver la situation considérée avant travaux, en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants, après un sinistre total, en cas d'amélioration des constructions existantes, de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation.

### **Article UA 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises), est fixée à 60% de la superficie du terrain.

Cette valeur pourra être dépassée en cas de reconstruction à l'identique ou de construction sur des terrains compris entre des voies distantes de moins de 30 m. Il en sera de même pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies où l'emprise maximum pourra être portée à 75%.

- Dans le cas de constructions à rez-de-chaussée de moins de 3,50 m de hauteur destinées aux activités ou commerces, cette valeur pourra être dépassée pour les terrains disposant d'une façade le long des voies suivantes (Rues Jean Jaurés, Gabrielle, du Général Leclerc, de la République, de Paris et de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny).

Le dépassement ainsi autorisé pourra aller jusqu'à permettre d'occuper la totalité de la bande de 15 m ou de 18 m (*définie à l'article 6*) des voies visées précédemment.

- De plus (sauf les rez-de-chaussée visés au a), l'épaisseur maximum des bâtiments en superstructure est fixée à :
  - 15 m. en secteur UAa
  - 13,50 m. en secteur UAb, (sauf cas particulier visés ci-après).

Elle pourra partiellement être portée à 14 m. dans la mesure où cette sur épaisseur n'excède pas le tiers de la largeur de la façade considérée.

Elle pourra être portée à 15 m. dans le cas ou par rapport au bâtiment, la profondeur libre de toute construction sur le terrain, sera au moins égale à 15 m. et ce en tout point de la construction.

Les constructions à rez-de-chaussée destinées aux activités ou commerces, visées dans l'alinéa a) précédent, pourront occuper la totalité de la bande des 15 m.

Les saillies de moins de 1 m de débord ne seront pas prises en compte dans le calcul de l'épaisseur du bâtiment.

c) Les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables :

Dans le cas d'amélioration des constructions existantes ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants, il ne sera pas fait application des valeurs et des prescriptions visées aux a) et b) ci-dessus. De plus, dans la mesure où le coefficient d'emprise des constructions existantes sur le terrain excède déjà le coefficient de 60%, l'augmentation de l'emprise au sol existante pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (W.C. salle de bains) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc...).

Le sous-sol des constructions pourra occuper 90% du terrain. Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructure) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

Pour la partie située dans la marge de recul visée à l'article 6, ils seront recouverts par au moins 2 m. de terre végétale, le sol ainsi reconstitué se situant sensiblement au niveau du trottoir. Dans tous les cas, 10% de la surface du terrain devront être conservés en pleine terre.

Pour la réhabilitation, la rénovation ou la restructuration interne : Il n'est pas fixé de règles particulières et les aménagements ne seront pas tenus aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Pour les équipements publics et les équipements collectifs à caractère scolaire, culturel, sanitaire ou hospitalier sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

## **Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sous réserve des autres règles, les constructions nouvelles devront à l'exception des surplombs prévus à l'art. 6, s'inscrire dans l'enveloppe de la coupe gabarit sur rue dont les hauteurs maximales "façade et plafond" suivant les différentes voies sont déterminées ci après.

Cependant, elles pourront être majorées partiellement de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec un pignon existant,

## **Hauteurs Plafond (faîtage) maximales applicables**

Dans le cadre de l'application de la hauteur plafond, il est rappelé qu'en application de l'article UA 11, les toitures devront avoir au moins deux pans. Les pentes seront comprises entre 15° et 60° et aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 15°. Des dispositions différentes pourront être admises en cas de reprise d'une toiture existante ne répondant pas à ces dispositions.

## a) Hauteurs applicables au Secteur UA a

Sauf en bordure des voies citées dans le tableau ci-après, la hauteur plafond des constructions est fixée à **15 m** soit **R + 4**.

### Règles de hauteur propres en bordure de certaines voies du Secteur UAa

<p>-- <b>30 m. de hauteur "plafond"</b> pour l'îlot formé par les rues de Paris et Victor Hugo, les voies ferrées et l'arrière des propriétés de la rue Arthur Croquette.</p>	
<p>-- <b>hauteur "plafond" 24 m. soit R + 7</b>  <b>Rue de Paris</b>          N<sup>OS</sup> 92 à 92bis, 106 à 114ter et 130 à 156,          et sections comprises entre les rues de la Liberté et Jeanne d'Arc et entre la rue Camille Mouquet et la place Ramon.</p>	<p>-- <b>hauteur "plafond" 21 m. soit R + 6</b>  <b>Rue de Paris</b>          N<sup>OS</sup> 98 à 100 et 123 à 133 et section comprise entre les rues Jeanne d'Arc et Camille Mouquet  <b>ÎLOT</b> formé par les rues de Conflans, Victor Hugo, des Bordeaux et les voies ferrées.</p>
<p>En bordure de la rue de Paris, les constructions concernées par ces hauteurs devront obligatoirement être édifiées de manière à disposer sur l'alignement de 5 étages droits sur rez-de-chaussée, un seul retrait étant admis (pour les immeubles de R+7, il pourra se situer au 6<sup>ème</sup> ou au 7<sup>ème</sup> étage).</p> <p>Les différentes hauteurs pouvant être majorées de <b>1 m.</b> dans la mesure où les 2 premiers niveaux des constructions sont entièrement affectés à de l'activité (bureaux, commerces, etc...), cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 m.</p>	
<p><b>hauteur "plafond" 18 m. soit R + 5</b>  <b>Rue de Paris</b> N<sup>OS</sup> 51 à 67, 74 à 90 et 116 à 120  <b>Avenue Anatole France</b> N<sup>OS</sup> 15 à 33  <b>Rue Arthur Croquette</b>  <b>Rue de Conflans</b> N<sup>OS</sup> 23 à 33</p>	<p>-- <b>hauteur "plafond" 12 m. soit R + 3</b>  <b>Rue de Paris</b> N<sup>OS</sup> 68bis à 72 et 100bis à 104  <b>Avenue Anatole France</b> N<sup>OS</sup> 1 à 13  <b>Rue de Conflans</b> N<sup>OS</sup> 2 à 10<sup>bis</sup></p>

## b) Hauteurs applicables au Secteur UAb (sauf cas particuliers mentionnés au c) du présent article)

Hauteurs Maximales Plafond		
<b>R + 6</b>	<b>21 m.</b>	Av. du M <sup>al</sup> . de Lattre de Tassigny - Quai des Carrières - Rue du Pont
<b>R + 5</b>	<b>18 m.</b>	Place Arthur Dussault Rues de l'Abreuvoir (N <sup>OS</sup> pairs), de la République et de Paris.
<b>R + 4</b>	<b>15 m.</b>	Avenues Anatole France, Jean Jaurés (excepté les nos 6 <sup>bis</sup> et 8) et de Gravelle. Rues de Sully, Gabriel Péri, des Ormes et du Général Leclerc (sauf la partie visée ci-dessous)

<b>R + 3</b>	<b>12 m.</b>	Rues du Général Leclerc (partie comprise entre les n <sup>os</sup> 35 & 36 inclus et la Rue Guérin), Gabrielle (n <sup>os</sup> 24 au 32 <sup>bis</sup> inclus), Thiébault, du Parc, Jean Baptiste Marty, Labouret, Victor Basch, du Bac, Guérin, Alfred Savouré (n <sup>os</sup> 1, 3, 5, 16 & 18), d'Estienne d'Orves et Jean Jaurès (n <sup>os</sup> 6 <sup>bis</sup> et 8), Av. Stinville
<b>R + 2</b>	<b>10 m.</b>	Villa des Fleurs et Rues Alfred Savouré (du n° 2 au n° 14 inclus) et de l'Abreuvoir (N <sup>os</sup> impairs), et pour les constructions autorisées au delà de la bande des 18 m
	<b>10 m.</b>	Pour les équipements publics autorisés au-delà des zones d'implantation visées dans l'article 6.

### Dans tous les secteurs

Pour les immeubles situés à l'angle de voie ayant des gabarits différents, la hauteur plafond la plus haute pourra être maintenue sur une profondeur de 20 m. par rapport à l'alignement de la voie correspondant au dit gabarit. Cette profondeur est ramenée à 15 m. par rapport à l'alignement de la rue Jean Jaurès au niveau du débouché de la villa des Fleurs.

Les valeurs fixées peuvent être dépassées en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour les constructions existantes, en cas d'amélioration, de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation, la surélévation possible de 3 m. ne pourra être accordée que dans le cadre du respect des règles précédentes.

### Exceptions :

1° Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

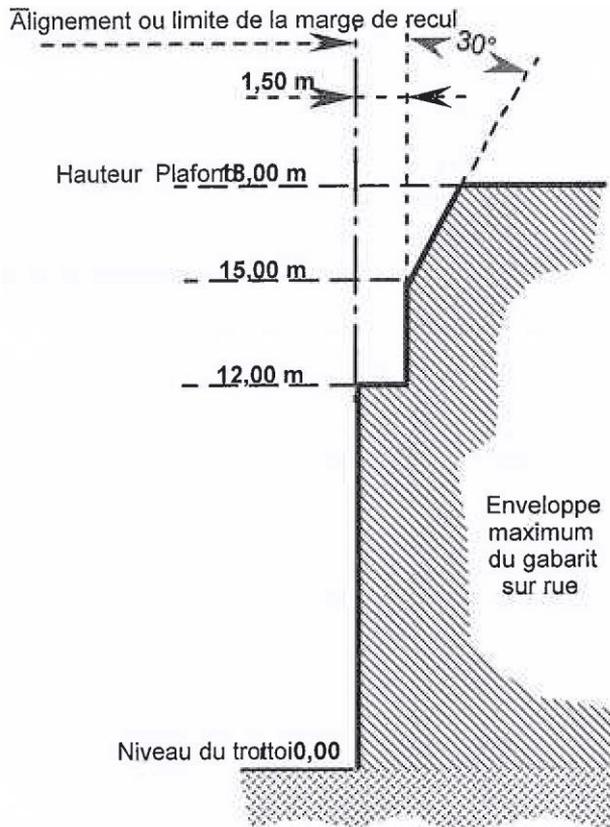
2° En cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement, si le projet est contigu à une autre construction, la construction peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

### c) Dispositions particulières aux rues Gabrielle, de Verdun et au secteur de la Place Henri IV

#### Henri IV Gabarit maximum applicable rue de

#### Verdun

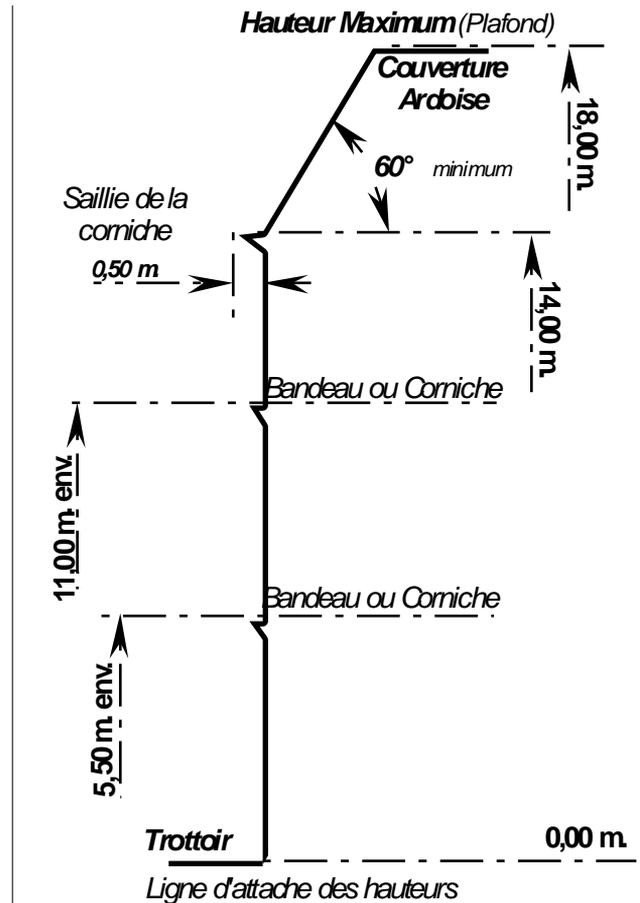
rue Gabrielle (sauf pour les n<sup>os</sup> 24 au 32<sup>bis</sup> inclus et dans le secteur de la Pl. Henri IV)



Ponctuellement des lucarnes ou des accidents de toiture en saillie pourront être admis au dernier niveau de la coupe gabarit.

#### Coupe gabarit applicable au secteur de la Place Henri IV

#### Henri IV



#### Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (article L 341-10 et R 341-9 du code de l'urbanisme) l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

- Pour les constructions protégées en application de l'annexe IV du présent règlement, la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture, seront conservées et restaurées. Dans le cas d'altération, elles seront restituées dans leur état initial ou en l'absence de document, dans l'état le plus proche de ce qui aurait pu être leur état d'origine.

- Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Le caractère primordial sera la continuité visuelle, mais les ruptures (porches, clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine, tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc..., est interdit.
- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.
- Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.
- Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.
- Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.
- Les balcons ne seront pas admis sur les façades des derniers niveaux lorsque ceux-ci sont situés en retrait.
- Pour les façades sur rue, le dernier niveau devra être sous toiture à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.
- Les toitures devront avoir au moins deux pans. Les pentes seront comprises entre 15° et 60° et aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 15°. Des dispositions différentes pourront être admises en cas de reprise d'une toiture existante ne répondant pas à ces dispositions.
- Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc..., sont interdites.
- En cas de rénovation, les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.
- Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile ...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.
- Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
- Pour la mise en place de garde-corps de sécurité en toiture terrasse, on privilégiera des solutions disposées en retrait ou des dispositifs inclinés ou rabattables afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le proche espace public.
- Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).
- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.
- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.
- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
  - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
  - les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.
- L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégré dans la devanture.
- Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits terrasse et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.
- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur (excepté pour les propriétés situés en bordure du Bois de Vincennes – voir article UC 11). Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Pour les équipements publics, elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).
- Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.
- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastique ... sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.
- Pour les équipements publics et d'intérêts collectifs il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles.... Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.
- Pour les équipements publics et d'intérêts collectifs, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

## **Article UA 12 : Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés. Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

### **a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :**

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être

conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

**b) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Pour l'habitation : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux : 1 place pour 75m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieur à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et équipements collectifs : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant  
1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

**e)** Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisés**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

A titre indicatif il sera réservé au remisage **des vélos**, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

- 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ; 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces, le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m<sup>2</sup>, dans les immeubles d'habitation,
- 1,5% de la surface de plancher pour les bureaux et activités,
- 0,1 m<sup>2</sup> par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur,

Dans chaque demande de permis de construire déposée il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

**Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement**, 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 avec un minimum d'une place.

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

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

### **Article UA 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'augmentation du coefficient d'emprise (*article UA 9*), le pourcentage d'espaces verts sera minoré sans pour autant être inférieur à 10% correspondant au minimum de pleine terre exigé à l'article 9.
- Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la cote du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- En superstructure, les dalles de couverture des activités, les terrasses de magasins, etc..., devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m. d'épaisseur.

### **Protection particulière en bordure du Bois de Vincennes**

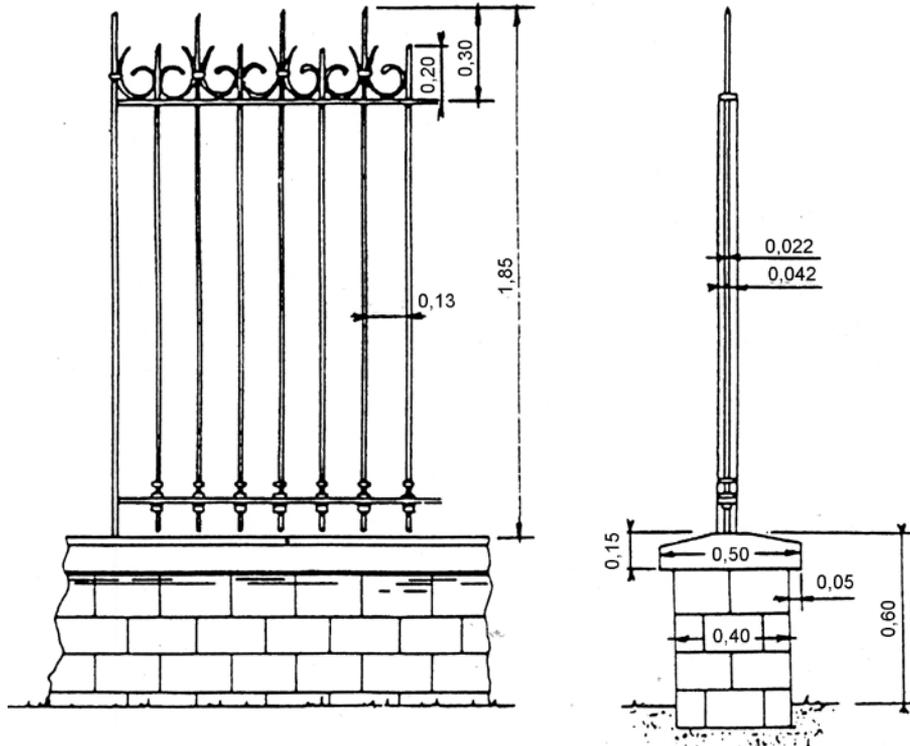
Sur les terrains dits "retranchés du Bois de Vincennes" tels que délimités au plan des servitudes, les conditions suivantes sont en outre à respecter sans préjudice éventuellement de l'application des règles des cahiers des charges des lotissements.

- Toute publicité est interdite sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).
- Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture seront d'un modèle unique conforme à celui du cahier des charges (**voir croquis ci-après**).

#### Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

Les barreaux seront en fer rond de 0,022 m. - Les montants et traverses en fer de 0,002 m; X 0,042 m.  
Le mur d'appui et de couronnement seront en pierre de taille.

(page suivante)



Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement et correspondent :

- au cèdre situé au n° 29 de la rue du Général Leclerc.
- aux arbres situés dans la marge de recul de 4 m. des n<sup>os</sup> 4 & 6 de la rue Guérin.
- aux alignements d'arbres de la place Henri IV.
- aux secteurs délimités sur le plan qui correspondent à l'arrière des propriétés sises n<sup>os</sup> 5 à 11 rue de Sully.
- à l'érable situé à l'angle des rues Camille Mouquet et de Verdun (n°10).
- au hêtre pourpre rue Nocard (n°8).
- aux 3 arbres (Métaséquoia, Platane et Tilleul) place Aristide Briand.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article UA 14** Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Néant