

## **Zone UB**

---

La zone UB correspond aux quartiers urbanisés sur la pointe sud sous la forme de grands fragments « modernes », en particulier les grands ensembles. Elle comprend trois sous-secteurs : UBa, UBb et UBc.

La réglementation édictée permet l'évolution du tissu vers une véritable mixité des types construits (individuel, collectif...) et par la possibilité d'implantations d'activités permettant d'améliorer la mixité nécessaire au bon fonctionnement du quartier.

Ainsi, la zone est destinée à accueillir de l'habitat, des activités commerciales, artisanales, de services et équipements tout en favorisant l'ouverture du tissu urbain. Du fait de son actuel éloignement du centre ville et de sa situation périphérique, la densité de la forme urbaine sera plus faible qu'en zone UA.

Des périmètres ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1 7è du Code de l'urbanisme en raison de l'intérêt architectural, patrimonial ou paysager d'un certain nombre d'espaces, bâtiments ou tissu bâti. Ces derniers ainsi que des éléments du paysage urbain de nature minéral ou végétal ont été repérés spécifiquement sur les documents graphiques du règlement. Une réglementation particulière est appliquée à l'intérieur de ce périmètre afin d'en assurer la protection et la mise en valeur.

## Article UB-1 — Occupations et utilisations des sols interdites

---

### 1.1 Dans les secteurs classés en zone rouge au PPRI sont interdits :

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.

### 1.2 Dans les autres secteurs, sont interdits :

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UB-2.

L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement

Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usagés destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Dans le « périmètre d'interdiction des logements au rez-de-chaussée », sont interdits les créations de logements et les changements de destination en logement au rez-de-chaussée du boulevard Marcel Paul côté pair. (cf plan)

Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 1200 m<sup>2</sup> Surface de plancher (surface de vente et de réserve), à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.

Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UB-2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme.

Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.

## Article UB-2 — Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

---

Rappel : Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations approuvé par arrêté Préfectoral du 21 juin 2007.

## Article UB-3 — Accès et voirie

---

### 3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et aux arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

### 3.2 Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Tout nouvel accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les aires de stationnement et les batteries de plus de deux garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

### 3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.4 Les voies en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### 3.5 Dispositions particulières relatives aux sentes et cheminements piétons

Les cheminements figurant au plan de zonage (ER) ou au plan patrimoine selon la légende seront aménagés à partir de matériaux perméables.

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retours conformes à la norme antipollution.

#### 4.2 Assainissement

Tout projet d'opération devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des gestionnaires de réseaux d'assainissement.

Les usagers prendront connaissance du règlement du service d'assainissement de la communauté d'agglomération de Plaine Commune, autorité compétente.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous, ainsi que le cahier des charges du gestionnaire en annexe du présent règlement.

##### **4.2.1 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, fossés, systèmes drainants, pavés non joints, ...). Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, il est obligatoire de réaliser les aménagements nécessaires et adaptés à l'opération et au terrain pour traiter les eaux pluviales sur site conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute surface nouvellement imperméabilisée, ou espace accessible par véhicule motorisé, doit être équipée d'un débourbeur déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Les eaux issues des parkings à ciel ouverts subiront un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.2.2 Récupération des eaux de toiture.**

Toute construction nouvelle devra étudier la possibilité d'intégrer un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des WC, des laves linge, etc. dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

#### **4.2.3 Branchements particuliers**

Tout raccordement au réseau collectif fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### **4.2.4 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, soit après relèvement individuel.

Les eaux industrielles transportées par les collecteurs d'eaux usées doivent être prétraitées et conformes aux normes de rejets. Les eaux usées rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.

Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.3 Réseaux électriques et de télécommunications**

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### **4.4 Entreposage des ordures ménagères et des encombrants**

Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci devront intégrer des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB) et encombrants. Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet. Ses locaux seront conçus en rez-de-chaussée et seront munis d'un point d'eau entièrement carrelé pour faciliter l'entretien et de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets (cf. annexes sanitaires).

Il n'est pas fixé de règles.

***¼ Illustrations 6.1 à 6.4 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »***

---

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....) et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

6.3 Dispositions applicables à la zone UBa

Les nouvelles constructions doivent être édifiée à l'alignement. Un retrait ponctuel de la façade peut être autorisé, jusqu'à 20% au maximum pour des motifs de composition architecturale et peut atteindre 70% dans le cadre de la réalisation de balcons et loggias.

6.4 Dispositions applicables à la zone UBb

Les nouvelles constructions doivent être soit implantées à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

6.5 Dispositions applicables à la zone UBc

Les nouvelles constructions doivent être soit implantées à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Le long du boulevard Marcel Paul, les constructions devront respecter la marge de reculement telle qu'elle figure sur le plan de zonage.

6.6 Cas des terrains bordés par plusieurs voies

Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles applicables à une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie peut être imposé par l'autorité compétente.

6.7 Cas particuliers et saillies

Des retraits de la totalité de la construction par rapport à l'alignement peuvent être admis dans les cas suivants :

- lorsque la parcelle supporte déjà un bâti empêchant la construction à l'alignement,

- dans le cas de parcelles en drapeau n'ayant qu'un accès sur la voie publique,
- dans le cas d'opérations comprenant plusieurs bâtiments à la condition qu'un des bâtiments soit à l'alignement,

Des éléments architecturaux et des balcons peuvent être admis en saillie par rapport au front continu ou à l'alignement à condition de respecter le règlement général de la voirie départementale figurant au titre V.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

## 6.8 Cas des bâtiments existants

### **6.8.1 Cas où l'alignement par rapport à l'emprise public est imposé**

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dans le prolongement des murs existants.

### **6.8.2 Cas où un retrait par rapport à l'emprise public est imposé**

Les extensions et surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU devront s'effectuer dans le respect des règles du présent article.

## Article UB-7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

---

### 7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les constructions doivent être édifiées en retrait de toutes les limites séparatives de propriétés.

La marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq H/2$ .

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

---

### ***¼ Illustrations 7.4 et 7.5 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »***

### 7.2 Dispositions applicables à la zone UBa

#### **7.2.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

#### **7.2.2 Implantation des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative en fonds de parcelles.

Sur toute la longueur en la limite de fond de parcelle, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq H/2$

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

***¼ Illustration 7.5 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »***

---

### 7.3 Dispositions applicables à la zone UBb

#### **7.3.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit avec une marge d'isolement.

Dans le dernier cas, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative soustraite de 3 mètres n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq (H-3)/2$

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

---

***¼ Illustration 7.4 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »***

#### **7.3.2 Implantation des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative en fonds de parcelles.

Sur toute la longueur en la limite de fond de parcelle, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative soustraite de 3 mètres n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq (H-3)/2$ .

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

---

***¼ Illustration 7.5 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »***

### 7.4 Réalisation de cours communes

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des hypothèques, à créer une servitude de cour commune, les constructions pourront être implantées à des distances moindres avec un minimum de 2 mètres. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R.451-1



du Code de l'urbanisme.

***¼ Illustration 7.6 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »***

---

## 7.5 Dispositions particulières

---

En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative et dont le pignon est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adosent sur tout ou partie du pignon.

### *¼ Illustration 7.7 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »*

---

## 7.6 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition que la construction n'aggrave pas la situation existante par rapport aux limites séparatives.

## Article UB-8 — Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

---

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

### 8.1 Dans le sous-secteur UBc

En tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus bas ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 5 mètres.

### 8.2 Sur le reste de la zone UB

En tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à :

- la hauteur de l'élément de façade le plus haut, diminué de 3 m, avec un minimum de 8 m, si l'élément de façade le plus bas comporte des baies principales ;

---

### *¼ Illustration 8.2 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »*

- la hauteur de l'élément de façade le plus bas diminué de 3 m, avec un minimum de 8 m, si ce dernier ne comporte pas de baies principales et que l'élément de façade le plus haut en comporte ;

---

### *¼ Illustration 8.3 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »*

- la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

---

### *¼ Illustration 8.4 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »*

## Article UB-9 — Emprise au sol

---

Il n'est pas fixé de règles. L'emprise au sol résulte de l'application de l'ensemble des articles de la zone.

**¼ Illustration 10.1 « Aide à la lecture et modalités d'application du règlement »**

---

10.1 Principe général.

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale et le nombre de niveaux (attique compris) figurant au document graphique référencé « Plan de Velum de l'Ile Saint Denis ».

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

10.2 Dispositions particulières

**10.2.1 Pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques**

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis figurant au document graphique référencé « Plan de Velum de l'Ile Saint Denis » ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 20% de l'emprise du toit de la construction.

**10.2.2 Dans les secteurs soumis au PPRI**

Il est autorisé une majoration de hauteur de 1 mètre maximum si la construction fait l'objet d'une élévation obligatoire par rapport à la cote de référence des plus hautes eaux connues.

**10.2.3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,**

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis figurant au document graphique référencé « Plan de Velum de l'Ile Saint Denis » ne s'appliquent que pour les projets de travaux et aménagements produisant une Surface de plancher nouvelle d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et entraînant une modification significative du gabarit et de la volumétrie de la construction existant.

11.1 Dispositions générales applicables à la construction neuve.

L'implantation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnement architectural, la qualité et la spécificité des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.

Les balcons et loggias, à condition d'offrir un espace de vie suffisant correspondant à une profondeur minimum d'1m50.

## 11.2 Clôtures

Toutes les clôtures doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain. Le choix du style, des couleurs, des dimensions et des matériaux tiendra compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de hauteur maximale surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'un dispositif à claire-voie (grille) et / ou d'une haie vive,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,90 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ou pour des motifs de sécurité liés au type d'activités autorisées dans la zone.

Le mur bahut de la clôture pourra être composé avec des pilastres pour le portail et les angles. Dans ce cas, le mur bahut et les pilastres devront former un ensemble homogène et cohérent au niveau des matériaux choisis.

## 11.3 Antennes et paraboles privées de télévision

Les antennes et paraboles doivent être implantées de manière à être le moins visibles possible de l'espace public.

## 11.4 Combles

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

## 11.5 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### 11.6 Traitement des façades

Dans le périmètre d'interdiction des logements au rez-de-chaussée, les façades aveugles des locaux à rez-de-chaussée sont interdites. Ces locaux doivent être traités comme des vitrines ou façades dialoguant avec la rue, et donc partiellement ouvertes.

### Article UB-12 — Stationnement

---

#### 12.1 Modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- ne sont comptabilisées pour le calcul des places que les tranches entières
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la Surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup>; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur Surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- il est demandé un minimum de 12,50 m<sup>2</sup> par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter :
  - pour l'habitat individuel (pavillon), une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m.
  - pour toute autre opération, une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 5 m.

- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

## 12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

HABITAT	Une place de stationnement par habitation. 15% des places créées devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les opérations de plus de 10 logements.  0,8 place de stationnement par habitation pour les habitations situées à moins de 100 m de part et d'autre de l'axe du boulevard Marcel Paul (cf plan)
HABITAT SOCIAL	0,8 place de stationnement par habitation. 15 % des places créées devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les opérations de plus de 10 logements.
HEBERGEMENT HOTELIER	Une place pour trois chambres.
BUREAUX	La surface de stationnement doit être égale à 25% de la surface de plancher si l'opération est située dans un périmètre inférieur à 500 m d'un arrêt de transports collectifs en site propre (trains, tramway, RER, etc.) et à 40% de la surface de plancher dans le cas contraire.
INDUSTRIE, ARTISANAT ET ENTREPOT	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la surface de plancher
COMMERCE	Pas de place pour les locaux situés à moins de 100 m de part et d'autre de l'axe du boulevard Marcel Paul (cf plan) ou pour les locaux présentant une surface de plancher inférieure à 200 m <sup>2</sup> . Sinon, une place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au-delà de 200 m <sup>2</sup>
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	Pas de place pour les locaux situés à moins de 100 m de part et d'autre de l'axe du boulevard Marcel Paul. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation, des besoins de l'opération de construction et de la proximité des transports en commun.

### 12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement vélos doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation, des besoins de l'opération de construction et de la proximité des transports en commun.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo par place de stationnement véhicule.

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements devront être closes et couvertes.

### 12.4 Cas particuliers

*12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération*, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

*12.4.2 Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement*, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

### 12.5 Règles applicables aux constructions existantes

*12.5.1 Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation*, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles. Cette disposition ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, où le nombre de places de stationnement de véhicules et de vélos doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation, des besoins de l'opération de construction et de la proximité des transports en commun.

*12.5.2 Les opérations d'amélioration, d'extension ou de surélévation de constructions existantes à usage d'habitation ainsi que les opérations de changement de destination* ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



**12.5.3 Pour les opérations de division de construction existante à usage d'habitation une place de stationnement sera créée pour chaque logement créé**

Article UB-13 — Espaces libres et plantations

---

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du sol. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, etc.), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Afin de garantir la qualité paysagère de l'île et notamment la constitution de cœur d'îlot vert et planté participant à la mise en place de corridor écologique, à la biodiversité végétale et animale et à la qualité du cadre de vie, les superficies d'espaces libres sont fixées à 65% de la superficie totale de la parcelle dont 35 % devront être réalisés en pleine terre. Jusqu'à 5 % de la superficie totale de la parcelle dévolue aux espaces libres ou de pleine terre pourront être remplacé par leur équivalent en « surface bio-énergétique » suivant la formule suivante :

« Surface bio-énergétique » = 1 x surface panneaux solaires + 0.8 x surface de toiture végétalisée + 0.5 x surface de mur végétalisée.

**13.2.1 Dispositions particulières**

Pour les équipements publics d'intérêt collectif à vocation culturel ou scolaire, l'article 13.2 ne s'applique pas.

Toutefois en cas de création d'espace libre, leur aménagement devra se conformer à l'article 13.4.

13.3 Dispositions applicables au sous-secteurs UBa et UBb

Afin de garantir la qualité paysagère de l'île et notamment la constitution de cœur d'îlot vert et planté participant à la mise en place de corridor écologique, à la biodiversité végétale et animale, et à la qualité du cadre de vie, les superficies d'espaces libres sont fixées à 30% de la superficie totale de la parcelle dont 50 % devront être réalisés en pleine terre. Jusqu'à 10 % de la superficie totale de la parcelle dévolue aux espaces libres ou de pleine terre pourront être remplacé par leur équivalent en « surface bio-énergétique » suivant la formule suivante :

« Surface bio-énergétique » = 1 x surface panneaux solaires + 0.8 x surface de toiture végétalisée + 0.5 x surface de mur végétalisée.

13.4 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres devront comporter au minimum :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m<sup>2</sup>
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 75 m<sup>2</sup> de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (voir charte d'écologie urbaine). Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire ou regroupées pour former une entité végétale.

Les essences plantées seront choisies de préférence parmi les essences locales détaillées au titre IV du présent document.

### 13.5 Dispositions particulières relatives au plan patrimoine

#### **13.5.1 Les espaces verts protégés**

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme figurent au plan de patrimoine.

Dans ces espaces des règles particulières s'appliquent :

- l'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets ou lorsque ceux-ci empêchent la réalisation d'un projet de restauration / valorisation de ces espaces et des paysages qu'ils déclinent. Tout arbre abattu doit être remplacé. Les sujets seront choisis parmi les essences proposées en annexe.
- seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou à leur mise en valeur.
- la constructibilité de ces espaces est limitée à la réalisation d'un abri ou annexe limité à une hauteur de 2 mètres et à une superficie de 15 m<sup>2</sup>.

#### **13.5.2 Les aménagements des entrées de ville**

Les aménagements des entrées de ville à réaliser figurent au plan de patrimoine.

Dans ces espaces des règles particulières s'appliquent :

- Le traitement des espaces publics devra être cohérent et uniformisé sur l'ensemble de l'aménagement
- L'aménagement devra tenir compte de l'ensemble des modes de transport et offrir des espaces adaptés à leur pratique

#### **13.5.3 Les alignements d'arbres à créer**

Les alignements d'arbres à créer au titre de l'article L.123-1- 7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme figurent au plan de patrimoine.

Le réaménagement de la voie devra se traduire par la création d'un alignement d'arbres choisis parmi les essences figurant en annexes.

L'espacement entre chaque arbre sera compris entre 10 et 15 m. L'espace alloué à la plantation devra être suffisant pour assurer le développement et la croissance des arbres.

#### **13.5.4 Les aménagements de berges à conforter ou à créer**

Les aménagements de berges à conforter ou à créer au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de patrimoine.

Dans ces espaces, les berges devront faire l'objet d'un traitement paysager visant à :

- Favoriser la biodiversité et les échanges écologiques par des plantations d'essences locales adaptées au milieu fluvial.
- Minimiser les interventions d'entretiens et d'élagage.
- Permettre une bonne visibilité des berges et de la Seine depuis l'île pour renforcer le lien avec le fleuve.

---

#### Article UB-14 — Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.