

ZONE UB

Cette zone correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif.

Cette zone comprend cinq secteurs :

- ***un secteur UBa***, dans lequel les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles ;
- ***un secteur UBb***, dans lequel les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ;
- ***un secteur UBc***, au sein duquel les dispositions réglementaires permettent la restructuration du quartier Chantereine ;
- ***un secteur UBd***, correspondant au secteur Ilot Seine, dans lequel les dispositions réglementaires organisent une morphologie urbaine appropriée au site ;
- ***un secteur UBe***, correspondant au secteur sud-ouest du Grand ensemble, dans lequel les dispositions réglementaires organisent la rénovation urbaine.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. **les constructions à destination d'industrie** ;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
3. **les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique** ;
4. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
5. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
6. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
7. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
8. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
9. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
10. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les constructions à destination de commerce et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;

2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à l'*alignement** ou avec un *recul** minimal d'un mètre.

Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être implantées à l'*alignement** ou en *recul**. En cas de *recul**, ce dernier est de 12 mètres maximum.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite séparatives**, soit en *retrait** de ces dernières.

Pour les bâtiments *annexes** et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *retrait** n'est pas réglementé.

2.2.2. Calcul des retraits

Pour les constructions ou parties de construction comportant des *baies**:

- Le *retrait** doit être au moins égal à la *hauteur de façade** de la construction ($R=H_f$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 6 mètres,

Pour les parties de constructions ne comportant pas de *baies** :

- Le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBc :

- Le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction diminuée de 3 mètres ($R \geq H_f/2 - 3m$), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBd :

- Le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq Hf/2$), mesurée à compter à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBe :

- Le *retrait** doit être au moins égal à 2 mètres.

2.2.3. Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une *construction existante** ayant une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.2.2. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante**, dans le respect du *retrait** existant et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus. En outre, les parties de construction implantées en *limite séparative** ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres ;
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit en *limites séparatives**, soit en *retrait** de ces dernières dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

2.3.L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**2.3.1. Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs UBa et UBb :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la *hauteur de façade** de la construction projetée ($D \geq Hf$), avec un minimum de 6 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ;
- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction projetée ($D \geq Hf/2$), avec un minimum de 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune *baie**.

Dans le secteur UBc :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction diminuée de 3 mètres ($D \geq Hf/2 - 3m$), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBd :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($D \geq Hf/2$), avec un minimum de 10 mètres.

Dans le secteur UBe :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($D \geq Hf/2$), avec un minimum de 6 mètres.

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions**2.4.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs****Dans les secteurs UBa, UBc, UBd et Ube :**

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé.

Dans le secteur UBb :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,70.

2.4.2. Règles alternatives

L'extension d'une *construction existante** présentant une *emprise au sol** supérieure à celle résultant des dispositions prévues au paragraphe 2.4.1 ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée est admise, dès lors qu'elle est limitée.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

2.5. La hauteur des constructions**2.5.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs**

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

Secteurs	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses	Autres types de toitures
UBa, UBb et UBe	21 mètres	21 mètres	25 mètres
UBc et UBd	Non réglementée	27 mètres	

Dans le secteur UBc, pour les bâtiments annexes* à l'habitation, la hauteur plafond* maximale est de 3,50 m et de 2,60 m lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative* avec un gabarit constitué d'une oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache au sommet de la hauteur de la construction en limite séparative*.

2.5.2. Règle alternative

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans **la partie 3** du règlement auxquelles il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

3.2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les travaux exécutés sur des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local au plan de zonage n° 4-2, il convient de se reporter à la partie 3 du présent règlement.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3.3. Constructions neuves

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à organiser un rapport fonctionnel et lisible entre l'espace public et l'espace privé, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'inscrit le projet pour garantir des transitions harmonieuses.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment...) sont interdits

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3.4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait* de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les *bâtiments annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.**

L'espace compris dans *la marge de recul** doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de cet espace.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 50% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert** de *pleine terre**.

Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 50 % des *espaces libres** en *espaces verts** en *pleine terre**, 70 % des *espaces libres** doivent être aménagés en *espaces verts** sur dalle sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface d'*espaces verts**.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.