

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE ND

La zone ND comprend quatre secteurs :

- NDa, cette zone correspond aux espaces naturels à sauvegarder et à mettre en valeur ou à créer. Elle comprend le Parc de Boulogne-Edmond de Rothschild, le jardin Albert Kahn, le square Léon Blum, le mail de l'avenue du Maréchal Juin, le Parc de Billancourt, le terrain de la rue du Commandant Guilbaud et le futur parc du Trapèze.

Dans le secteur NDa, le sous-secteur NDak correspond aux parcelles du site « Albert-Kahn, Musée et Jardin ».

- NDb, cette zone recouvre notamment les ponts et le domaine public fluvial (terrains, berges, quais) dont les vocations complémentaires sont :

- de permettre la préservation et la valorisation des berges aux abords du fleuve, pour l'usage de la promenade et des loisirs dans un cadre paysager,

- d'autoriser des installations à vocation de loisirs et d'agrément se rattachant au fleuve.

Cette zone ne comprend pas les ports inscrits en zone UP.

Le présent règlement ne concerne pas les bateaux-logements, installations mobiles régies par le règlement de grande voirie.

- NDc, c'est-à-dire le fleuve, aucun règlement n'est édicté pour NDc qui est inconstructible

- NDd qui correspond aux perspectives paysagères et espaces ouverts singuliers avec le sous-secteur NDda qui concerne les espaces paysagers au pied des Tours du Pont de Sèvres.

SECTEUR NDa

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NDa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits les travaux, constructions, utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE NDa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NDa 2.1 Sont admis :

- . dans le Parc de Boulogne-Edmond de Rothschild :
 - . des aménagements ponctuels liés à la mise en valeur paysagère du site
 - . des aménagements ponctuels liés à l'équitation
- . Dans le sous-secteur NDak,
 - des aménagements limités liés à la mise en valeur paysagère du site et à son accessibilité aux personnes handicapées.
 - la réhabilitation, la démolition des constructions ou parties des constructions existantes, et les constructions nouvelles, dans l'objectif du développement des activités du site et de la mise en valeur du patrimoine.
- . dans le square Léon Blum, le mail de l'avenue du Maréchal Juin, le Parc de Billancourt : le confortement des constructions existantes, dans leur destination actuelle,
- . dans le terrain de la rue du Commandant Guilbaud : des aménagements ponctuels liés à la mise en valeur et à l'entretien du site,
- . dans l'extension du mail du Maréchal Juin, la création d'un équipement lié à la petite enfance,
- . dans le Parc du trapèze :
 - . les transformations des constructions existantes notamment le bâtiment X.
 - . des aménagements et constructions liés à la mise en valeur paysagère du site, à la composition du parc, à son usage, son fonctionnement ou son entretien.
 - . les aménagements ou constructions liés aux transports en commun et aux stationnements souterrains.
- . dans tout le secteur :
 - . l'aménagement dans leur volume actuel des équipements collectifs d'intérêt général existants.
 - . les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation.

NDa 2.2 En application de l'article R. 111-2, compte tenu des risques liés à la présence de pollution dans le secteur, la délivrance d'un permis de construire, quelle que soit la destination de la construction, sera autorisée à la condition de la réalisation des mesures de dépollution adéquates rendant les terrains compatibles avec l'affectation des futurs locaux ou aménagements.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NDa 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions et installations envisagées doivent être accessibles par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R 111. 4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NDa 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

NDa 4.1 L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

NDa 4.2 Assainissement

NDa 4.2.1 L'assainissement de toute construction doit être assuré.

NDa 4.2.2 Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le service communal chargé de la voirie.

NDa 4.2.3 Il est rappelé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles, eaux d'exhaure...) doit être préalablement autorisé par la commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de déversement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement de la ville.

NDa 4.2.4 En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

NDa 4.3 Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets.

ARTICLE NDa 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription particulière.

ARTICLE NDa 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A l'alignement des voies, ou en retrait d'au moins 2,5 m.

Il est rappelé en outre que, sur les voies non communales (routes départementales et routes nationales), l'implantation des constructions doit être conforme au règlement édicté par le gestionnaire des voies concernées.

Dans le sous-secteur NDak, les surplombs sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 1,80 m de profondeur pour les balcons, auvents, marquises, modénatures et débords de toiture.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE NDa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A 3,50 m minimum en retrait des limites.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE NDa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions indépendantes implantées sur un même terrain doivent l'être à une distance minimale de 5 m si l'une d'elles comportent des baies principales, cette distance étant mesurée perpendiculairement à chacune des façades.

ARTICLE NDa 9 : EMPRISE AU SOL

Sans prescription particulière, sauf dans le sous-secteur NDak

Dans le sous-secteur NDak :

L'emprise au sol globale de l'ensemble des constructions existantes devra rester inchangée, y compris en cas de démolitions des bâtiments et de leurs reconstructions.

Sont toutefois autorisés en supplément :

- les escaliers, rampes et passerelles dont la largeur est nécessaire au fonctionnement des bâtiments, notamment leur accessibilité et permettant d'assurer l'exploitation et le développement des activités du musée et du jardin,
- les surplombs, les débords de toiture, les auvents, les pergolas.

ARTICLE NDa 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ne doit pas dépasser 16,5 m, compté à partir du terrain naturel.

ARTICLE NDa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

NDa 11.1 Toute construction, modification de bâtiment ou utilisation du sol peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site. Le nombre de portes de garage sur rue devra être limité et s'appréciera en fonction du linéaire de façade et du programme.

NDa 11.2 Travaux sur bâtiments existants.

NDa 11.2.1 Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. Certaines adjonctions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

NDa 11.2.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des bâtiments sont autorisées.

NDa 11.2.3. Les travaux de réhabilitation doivent :

- . être exécutés en respectant les matériaux et les techniques d'origine,
- . être exécutés sur la totalité des bâtiments, y compris les délaissés de pignon,
- . mettre en valeur les détails (décors, modénatures, les éléments sculptés) qui doivent être conservés et, au besoin, réparés.

NDa 11.3 Travaux sur les bâtiments dits de référence

NDa 11.3.1 Les surélévations et les démolitions totales sont interdites.

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits de référence doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. Des extensions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

NDa 11.3.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des bâtiments peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou bien décoratives des bâtiments.

NDa 11.4 Travaux sur les bâtiments à caractère patrimonial

NDa 11.4.1 Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments à caractère patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. Certaines adjonctions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

NDa 11.4.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée.

ARTICLE NDa 12 : STATIONNEMENT

Sans prescription particulière

ARTICLE NDa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NDa 13.1 Les ouvrages d'infrastructure enterrés doivent, sur 90 % de leur emprise, présenter une épaisseur de pleine terre de 2,30 m minimum.

NDa 13.2

NDa 13.2.1 Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan comme étant à protéger (cf. annexe IV). Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

NDa 13.2.2 En application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1, 7° sera soumis à autorisation au titre des Installations et Travaux Divers. L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement des arbres abattus par des arbres équivalents.

NDa 13.2.3 Les espaces minéraux par le choix des matériaux et de leurs mises en œuvre, ne doivent pas renforcer l'imperméabilisation des sols.

Les sols stabilisés, pavages et dallages seront préférés aux sols en enrobés ou asphalte et seront réalisés selon les règles de l'art.

NDa 13.3. Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit. Toutefois, si un tel abattage est rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la Ville.

NDa 13.4 La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres à protéger.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

NDa 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En application de l'article L. 123-3 2^{ème} alinéa du code de l'Urbanisme, dans le périmètre de la ZAC Seguin – Rives de Seine, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 850 000 m² HON, dont :

- 281 100 m² HON à destination de bureau (à l'exception des surfaces destinées aux activités qui leur sont liées tels que restaurant inter-entreprises, show-rooms, crèches d'entreprises, etc.)
- 382 300 m² HON à destination d'habitation,

étant précisé que ne sont pas comprises dans cette surface maximale de 850 000 m² HON les surfaces des bâtiments existants, tels que localisés à l'annexe 6.6. Pour ces bâtiments existants, en cas de démolition totale ou partielle, la SHON reconstruite ne dépassera pas la SHON existante et ne sera pas prise en compte dans les 850 000 m² ci-dessus.

Dans le périmètre de la ZAC, les possibilités maximales d'occupation du sol des terrains situés sur les îlots ci-dessous, tel que délimités à l'annexe 6.6, sont, quelle que soit la destination des constructions projetées, limitées à :

- îlot 6 – Berge et Triangle : 230 450 m² HON.
- îlot 7 – Parc : 500 m² HON.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris n'entrent pas dans le calcul des possibilités maximales d'occupation du sol.