

SECTEUR NDb

SECTION 1

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

ARTICLE NDb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les applications et utilisations du sol non visées à l'article 2.

ARTICLE NDb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NDb 2.1 Sont admis, sous réserve de l'application de la réglementation qui leur sont propre et des interdictions définies à l'article 1 :

- . les aménagements paysagers et liés à la préservation et à la mise en valeur des berges,
- . les installations liées au transport fluvial des personnes,
- . les installations d'animation et de loisirs.
- . les aménagements ou constructions liés aux ponts et passerelles, aux transports en commun et aux stationnement souterrain.
- . l'aménagement dans leur volume des constructions existantes..
- les installations temporaires de chantier pendant le déroulement de l'opération Seguin-rives de Seine, le long des berges de l'île Seguin et du quai Georges-Gorse
- . les constructions et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation.

NDb 2.2 En application de l'article R. 111-2, compte tenu des risques liés à la présence de pollution 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 NDb 3 : ACCÈS ET VOIRIE

NDb 3.1 L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères.

NDb 3.2 Les mouvements d'entrée et de sortie ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Toute perturbation et tout danger doivent être évités pour la circulation générale.

NDb 3.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des dessertes internes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NDb 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

NDb 4.2 Assainissement

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

NDb 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.

ARTICLE NDb 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription particulière

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

A l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m, et sous réserve des servitudes d'utilité publique

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.

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 NDb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées à 3,50 m 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 NDb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions doit permettre aux véhicules de sécurité d'accéder aux quais bas et aux berges accostables à intervalles compatibles avec les exigences de sécurité.

ARTICLE NDb 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 20 % de la surface amodiée ou d'un terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

ARTICLE NDb 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et des installations est fixée à 11m au dessus de la RD 1 ou du niveau de référence.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de franchissement et à ses accessoires, ainsi qu'aux équipements d'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE NDb 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

NDb 11.1 Mise en valeur de l'espace urbain et de l'espace fluvial

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 fluvial.

D'une façon générale, les constructions doivent être traitées dans un souci de mise en valeur du fleuve.

Le nombre de portes de garage sur rue devra être limité et s'appréciera en fonction du linéaire de façade et du programme.

NDb 11.2 Matériaux. Mise en œuvre

NDb 11.2.1 Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

NDb 11.2.2 La mise en œuvre des matériaux doit garantir dans le temps une bonne tenue. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents.

NDb 11.2.3 L'implantation des constructions et installations ne doit pas provoquer un effet de masque occultant de façon continue la vue du fleuve.

NDb 11.3 Travaux sur les bâtiments à caractère patrimonial

NDb 11.3.1 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.

NDb 11.3.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée.

ARTICLE NDb 12 : STATIONNEMENT

Sans prescription particulière

ARTICLE NDb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

NDb 13.1 L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement de qualité, pouvant associer plantations, arbres et parties minérales.

NDb 13.2

NDb 13.2.1 Les projets de constructions ou de réhabilitation doivent permettre une conservation maximale de plantations existantes. Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit.

Toutefois, un tel abattage pourra être autorisé dans l'hypothèse d'un arbre moribond ou dans l'hypothèse où cet abattage est rendu nécessaire par la réalisation de travaux sur le domaine public, à la condition dans ce

cas que les travaux susceptibles de compromettre la conservation de ces arbres poursuivent un objectif d'intérêt général.

Tout abattage est compensé par le remplacement de ces arbres en nombre de sujets au moins équivalent, sur le site des berges de la Seine.

NDb 13.2.2 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 asphalté et seront réalisés selon les règles de l'art.

NDb 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 :

- l'îlot 4 – Pont de Sèvres : 13 000 m² HON,
- îlot 5 – Ile Seguin : 175 000m² HON,
- îlot 6 – Berge et Triangle : 230 450 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.