

## SECTEUR NDd

### SECTION 1

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

#### ARTICLE NDd 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

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

#### ARTICLE NDd 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**NDd 2.1** Sont admis :

- . l'aménagement dans leur volume actuel des équipements collectifs d'intérêt général.
- . les aménagements ou constructions liés aux transports en commun et au stationnement souterrain.
- . les verrières à une hauteur minimale de 5 m
- . les commerces, services, équipements
- . les passerelles situées à au moins 10 m du niveau de référence.

En outre, sont admises dans le sous-secteur NDda :

- . les aménagements et les constructions liés à la mise en valeur paysagère du site, à son usage, à son fonctionnement et à son entretien.
- . les aménagements et les constructions liés au fonctionnement et à l'entretien des jardins familiaux.
- . Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et des usagers du quartier, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.

**NDd 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 NDd 3 : ACCÈS ET VOIRIE

**NDd 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.

**NDd 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.

**NDd 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 NDd 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

#### **NDd 4.2 Assainissement**

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

NDd 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 NDd 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*Sans prescription particulière.*

#### **ARTICLE NDd 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

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.

#### **ARTICLE NDd 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sans objet

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

Sans objet

#### **ARTICLE NDd 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol total des constructions en superstructures ne pourra excéder 10 % de la surface totale de la zone.

#### **ARTICLE NDd 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et des installations est fixée à 11 m au dessus du niveau de référence. Cette disposition ne s'applique pas pour les verrières et les ouvrages de franchissement.

#### **ARTICLE NDd 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **NDd 11.1** Mise en valeur de l'espace urbain

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.

D'une façon générale, les constructions doivent être traitées dans un souci de mise en valeur de l'espace public dans lequel elles s'intègrent.

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

## **NDd 11.2 Matériaux. Mise en œuvre**

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

NDd 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.

NDd 11.2.3 L'implantation et l'architecture des constructions, installations et ouvrages devra contribuer à la mise en valeur du site paysager (fleuve, coteaux...), des perspectives et de la qualité des espaces publics.

## **NDd 11.3 Travaux sur les bâtiments à caractère patrimonial**

NDd 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.

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

## **ARTICLE NDd 12 : STATIONNEMENT**

*Sans prescription particulière*

## **ARTICLE NDd 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**NDd 13.2** 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, cette disposition ne fait pas obstacle à une recomposition des espaces végétalisés pouvant comprendre l'abattage d'arbre, dès lors que le projet prévoit le remplacement des arbres en nombre au moins équivalent.

## **NDd 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

En application de l'article L. 123-3 2<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> HON, dont :

- 281 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> HON à destination d'habitation,

étant précisé que ne sont pas comprises dans cette surface maximale de 850 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1 – Franges Trapèze : 110 950 m<sup>2</sup> HON,

- îlot 2 – Trapèze Ouest : 160 700 m<sup>2</sup> HON,
- îlot 3 – Trapèze Est : 159 400 m<sup>2</sup> HON,
- îlot 4 – Pont de Sèvres : 13 000 m<sup>2</sup> HON,
- îlot 5 – Ile Seguin : 175 000 m<sup>2</sup> HON,
- îlot 6 – Berge et Triangle : 230 450m<sup>2</sup> HON.