

## **SECTEUR UCe**

### **SECTION 1**

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

#### **ARTICLE UCe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**UCe 1.1** L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf si elles répondent aux conditions énoncées à l'article UC d, 2.

**UCe 1.2** Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

**UCe 1.3** Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre des articles 421-19, R.421-20, R.421-23 et des articles R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction.

**UCe 1.4** L'occupation des rez-de-chaussée par des logements, des bureaux, des locaux techniques ou de stockage est interdite en façade le long des voies suivantes : cours de l'Île Seguin, quai Georges-Gorse et le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé.

#### **ARTICLE UCe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**UCe 2.1** Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article UCd 1 et des conditions spéciales énoncées ci-dessous.

##### **UCe 2.2 Conditions spéciales**

**UCe 2.2.1** 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, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.

**UCe 2.2.2** Les affouillements et exhaussements de sol des terrains donnant sur l'espace public sont interdits, sauf contraintes du PPRI.

**UCe 2.2.3** Les constructions à édifier peuvent être affectées à l'usage de bureaux à hauteur de 95 % du volume en superstructure tel qu'il résulte des articles 3 à 13 du présent règlement.

**UCe 2.2.4** Dans les parties des rez de chaussée des constructions bordant l'espace du Forum Haut, seules sont admises les utilisations qui concourent à l'animation de cet espace : commerces, services, cafétérias et équipements, show-room, entrées d'immeubles.

SECTION 2  
Conditions de l'occupation du sol

**ARTICLE UCe 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès par leur localisation, leur configuration doivent présenter le moindre risque, au regard de la nature et l'intensité du trafic, pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

**ARTICLE UCe 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

**UCe 4.2 Assainissement**

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

UCe 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.

UCe 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.

UCe 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.

UCe 4.2.5 Il peut être exigé que pour chaque terrain, les eaux de pluie et de ruissellement non polluées soient stockées au sein de la parcelle. Des solutions en terrasse et en sous sol pourront être proposées faisant l'objet d'un traitement architectural soigné.

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

**ARTICLE UCe 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

**UCe 6.1 Implantation des constructions**

UCe 6.1.1 Les constructions à édifier peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou futures ou en retrait de ces limites.

**UCe 6.2 Saillies et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation**

UCe 6.2.1 *Sur les voies et emprises publiques existantes ou futures de largeur inférieure à 12 m, sont autorisés:*

- . les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau,
- . les balcons, à partir d'une hauteur de 5,50 m, dans une limite de 0,40 m,

- . les renforcements de loggias ou autres, à partir d'une hauteur de 5,5 m.
- . les éléments techniques nécessaires à l'entretien des bâtiments, dans la limite d'une profondeur de l'ordre de 0,7 m, dès lors qu'ils sont implantés dans les derniers étages des constructions.

UCe 6.2.2 Sur les voies et emprises publiques existantes ou futures de largeur supérieure ou égale à 12 m et inférieure à 20 m, sont autorisés:

- . les marquises, dans une limite de 1,20 m,
- . les motifs architectoniques, dans une limite de 0,6 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau

A partir d'une hauteur de 5,50m :

- . les balcons, dans une limite de 0,80 m,
- . les renforcements de loggias ou autres,
- . certains dispositifs destinés à réduire la consommation énergétique des bâtiments : pare-soleil extérieurs et doubles parois vitrées dans la limite de 0,80 m à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.
- . les éléments techniques nécessaires à l'entretien des bâtiments, dans la limite d'une profondeur de l'ordre de 0,7 m, dès lors qu'ils sont implantés dans les derniers étages des constructions.

UCe 6.2.3 Sur les voies et emprises publiques existantes ou futures de largeur supérieure ou égale à 20 m, sont autorisés:

- . les marquises, dans une limite de 1,80 m,
- . les motifs architectoniques, dans une limite de 0,8 m, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du premier niveau,

A partir d'une hauteur de 5,50m :

- . les balcons, dans une limite de 1,50 m,
- . les renforcements de loggias ou autres,
- . certains dispositifs destinés à réduire la consommation énergétique des bâtiments : pare-soleil extérieurs et doubles parois vitrées dans la limite de 0,80 m à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.
- . les éléments techniques nécessaires à l'entretien des bâtiments, dans la limite d'une profondeur de l'ordre de 0,7 m, dès lors qu'ils sont implantés dans les derniers étages des constructions.

UCe 6.2.4 Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées dans la hauteur des soubassements et dans une limite de 0,20 m.

### **UCe 6.3 Clôture**

En cas de retrait ou de coupure autorisé par le présent article, l'implantation d'une clôture est autorisée selon l'implantation définie au 6.1.1.

### **UCe 6.4 Voies non communales**

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 UCe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**UCe 7.1** Les constructions à édifier peuvent être implantées en limite séparative.

**UCe 7.2** Toute partie de façade située en retrait par rapport à une limite séparative doit respecter le prospect suivant,

- par rapport à une partie de construction implantée sur une parcelle contigue comportant des baies principales :  $H < L + 5,2$  m, avec une distance horizontale d'au minimum 6 m.

- par rapport à une partie de construction implantée sur une parcelle contigue comportant des baies secondaires le prospect suivant s'applique :  $H < 2L$ , avec une distance horizontale d'au minimum 6 m.
- par rapport à une partie de construction implantée sur une parcelle contigue sans habitation comportant des baies principales ou secondaires :  $H \leq 3/2 L + 5,2$  m avec une distance horizontale d'au minimum 6 m.

H étant la hauteur de la façade de la construction projetée par rapport au niveau de référence, L étant la distance horizontale mesurée perpendiculairement de la partie de façade concernée à la façade en vis-à-vis.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions implantées à l'alignement le long du quai Georges-Gorse sur une épaisseur maximale de 15 m comptée à partir de cet alignement.

**UCe 7.3** Ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles :

- les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur ;
- les doubles parois vitrées de moins de 0.8 m ;
- les éléments techniques nécessaires à l'entretien des bâtiments, dans la limite d'une profondeur de l'ordre de 0,7m, dès lors qu'ils sont implantés dans les derniers étages des constructions.

#### **UCe 7.4 Cour commune**

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité, dans les conditions définies par l'article L 451-1 du Code de l'Urbanisme, de ménager entre leurs bâtiments des cours communes respectant les dispositions de l'article 8.

#### **UCe 7.5 Pour les constructions existantes**

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme, les dispositions définies au paragraphe 7.2 ne sont pas applicables :

- aux travaux d'extension, dans une limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB, visant à une meilleure fonctionnalité des bâtiments (cage d'ascenseur, escalier de secours, travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène...);
- aux travaux qui ont pour effet d'améliorer les performances énergétiques des constructions, dès lors qu'ils ne réduisent pas de plus d'un mètre de la distance initiale entre la façade ou de la partie de façade concernée et la limite séparative.

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

Non réglementé

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

. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations doit être inférieure ou égale à 70 % de la superficie du terrain.

. pour les constructions affectées pour plus d'un tiers de la SHON à l'usage de bureaux, d'activités, d'équipements publics ou d'équipements collectifs privés, l'emprise au sol des constructions peut être de 100%.

.dans le périmètre compris entre la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'île Seguin et le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé une emprise minimale de 20% sera couverte par un ou des atriums vitrés d'une hauteur minimale de 12 m, ou traitée en cour.

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

### **UCe 10.1** Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à la cote 148 NGF.

### **UCe 10.2 Clôtures**

La hauteur des clôtures autorisées au titre des articles 6 et 7 ne peut excéder 2,20 m.

## **ARTICLE UCe 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

**UCe 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

UCe 11.2.1 Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

UCe 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.

### **UCe 11.3 Toitures**

Le traitement des toitures doit être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur.

Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les réseaux techniques en toiture terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère du bâtiment..

La végétalisation ou l'aménagement paysager des toitures terrasse doit concerner de l'ordre d'un tiers de la superficie totale de l'ensemble des toitures du projet.

### **UCe 11.4 Façades latérales et arrière. Constructions annexes. Clôtures. Accessoires.**

UCe 11.4.1 Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

UCe 11.4.2 Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement, qui ne comptent pas au titre des espaces libres conformément à l'article 13.1.1, doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

UCe 11.4.3 Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier (hauteur, matériaux, couleur...).

UCe 11.5.4 Les antennes, paraboliques ou autres, doivent être en retrait des façades.

### **UCe 11.5 Soubassements**

Les soubassements des constructions bordant les emprises ou voies publiques ou les voies soumises à servitude de passage public doivent être de haute qualité et durables.

Les façades des rez-de-chaussée des constructions bordant le Forum Haut doivent être, principalement, traitées en vitrine.

## **ARTICLE UCe 12 : STATIONNEMENT**

### **UCe 12.1 Dispositions générales**

Lors de toute opération soumise à autorisation d'urbanisme, des emplacements de stationnement pour véhicules doivent être aménagés selon les prescriptions énoncées ci-dessous.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante et ayant pour effet de créer de la SHON supplémentaire, la SHON à retenir pour le calcul du nombre de places à réaliser est celle de l'ensemble du projet.

Parmi les véhicules à faire stationner, on distinguera les vélos, deux roues motorisés, les automobiles, les véhicules de livraison, les autocars.

### **UCe 12.2 Emplacements à réaliser**

UCe 12.2.1 Les emplacements à réaliser au minimum sont déterminés selon le tableau ci-après. Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier inférieur.

UCe 12.2.2 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent.

UCe 12.2.3 Pour les logements, les places accessibles par une autre place sont admises dans le décompte des places dues à la condition que chaque logement dispose d'une place de tête minimum.

### **UCe 12.3 Normes géométriques**

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, la seule norme retenue est celle de la superficie pour une place de stationnement voiture. La norme est fixée à 28m<sup>2</sup>.

### **UCe 12.4 Insertion des emplacements**

UCe 12.4.1 Les prescriptions du présent article doivent être remplies en dehors du domaine public. En particulier, ne peuvent empiéter sur le domaine public la partie des rampes à faible pente et les aires d'attente.

UCe 12.4.2 Les emplacements de stationnement et de livraison doivent être réalisés en sous-sol.

Le stationnement des vélos et motos doit être aménagé en sous-sol ou au rez de chaussée.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places automobiles.

	<b>vélos</b>	<b>deux roues motorisés</b>	<b>automobiles</b>	<b>livraison et autocars</b>
<b>LOGEMENT</b>  logement aidé	0,5 % de la SHON, avec au minimum 1 place par logt.	0,5 % de la SHON, avec au minimum 10 m <sup>2</sup> d'aire	studio, 2 pièces : 1 place 3 à 5 pièces : 1,5 place 6 pièces et plus : 2 places  0,7 place par logement	néant
<b>FOYER OU RESIDENCE</b>  étudiant ou artistes (résidence atelier)  travailleur  <b>Autre foyer</b>	0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m <sup>2</sup> d'aire, <i>et</i> . 1 place par chambre ou résidence atelier  0,5 % de la SHON avec au minimum : . 10 m <sup>2</sup> d'aire, <i>et</i> . 1 place par chambre  0,1 % de la SHON	0,5 % de la SHON  0,5 % de la SHON  0,1 % de la SHON	1 place pour 4 chambres ou résidences-atelier  1 place pour 5 chambres  1 place pour 5 chambres	néant
<b>HOTEL</b>	0,1 % de la SHON	0,1 % de la SHON	0,33 place par chambre	- livraison : une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres. - autocar : un emplacement à partir de 200 chambres, plus un emplacement par fraction supplémentaire de 100 chambres.
<b>BUREAUX</b>	0,5 % de la SHON	0,5 % de la SHON	30 % de la SHON	livraison : une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 6 000 m <sup>2</sup> de shon
<b>COMMERCE</b> Shon < 150 m <sup>2</sup> shon < 1000 m <sup>2</sup>  shon ≥ 1000 m <sup>2</sup>	néant néant  0,5 % de la SHON	néant néant  0,5 % de la SHON	néant 20 % de la SHON  30 % de la SHON	livraison : un emplacement à partir de 1000 m <sup>2</sup> de shon, plus un emplacement par fraction supplémentaire de 1 000 m <sup>2</sup> .
<b>ACTIVITÉ</b> Shon < 150 m <sup>2</sup> Shon ≥ 150 m <sup>2</sup>	0,5 % de la SHON 0,5 % de la SHON	0,5 % de la SHON 0,5 % de la SHON	Néant 40 % de la SHON	livraison : une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 6 000 m <sup>2</sup> de shon
<b>ÉQUIPEMENT</b> santé  enseignement  autre  SHON < 2 000 m <sup>2</sup> SHON > 2 000 m <sup>2</sup>	0,1 % de la SHON  1 % de la SHON, pour le secondaire et le supérieur  0,1 % de la SHON	0,1 % de la SHON  0,5 % de la SHON, pour le secondaire et le supérieur  0,1 % de la SHON	15 % de la SHON  1 place par classe et une aire réservée aux cycles   néant 10% de la SHON	néant

TABLEAU DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EXIGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE 12.2.1.

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

### **UCe 13.1 Définition et surfaces minimales**

UCe 13.1.1 Les espaces libres sont les espaces qui ne sont pas concernés par l'emprise au sol des constructions définie à l'article 9 du présent règlement. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades...) et des jardins aménagés sur dalle.

### **UCe 13.2 Traitement et aménagement**

UCe 13.2.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain, du projet de construction et des lieux environnants.

UCe 13.2.2 Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

UCe 13.2.3 Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité conçus pour être pérennes au regard de leur aménagement sur dalle.  
Tout dispositif permettant la récupération de l'eau de pluie pour leur arrosage doit être privilégié.

### **UCe 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 l'îlot 4 – Pont de Sèvres, tel que délimités à l'annexe 6.6, sont, quelle que soit la destination des constructions projetées, limitées à : 13 000 m<sup>2</sup> HON.