

SECTEUR UCf

Le secteur UCf correspond au secteur de la Pointe Amont de l'Île Seguin, destiné à porter une partie des projets culturels et artistiques de l'Île Seguin. L'ensemble de l'Île Seguin est compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite Seguin Rives de Seine.

Il est prévu que les constructions seront édifiées sur plusieurs strates ou plans altimétriques qui épousent la forme singulière de l'île et qui sont définies ci-après.

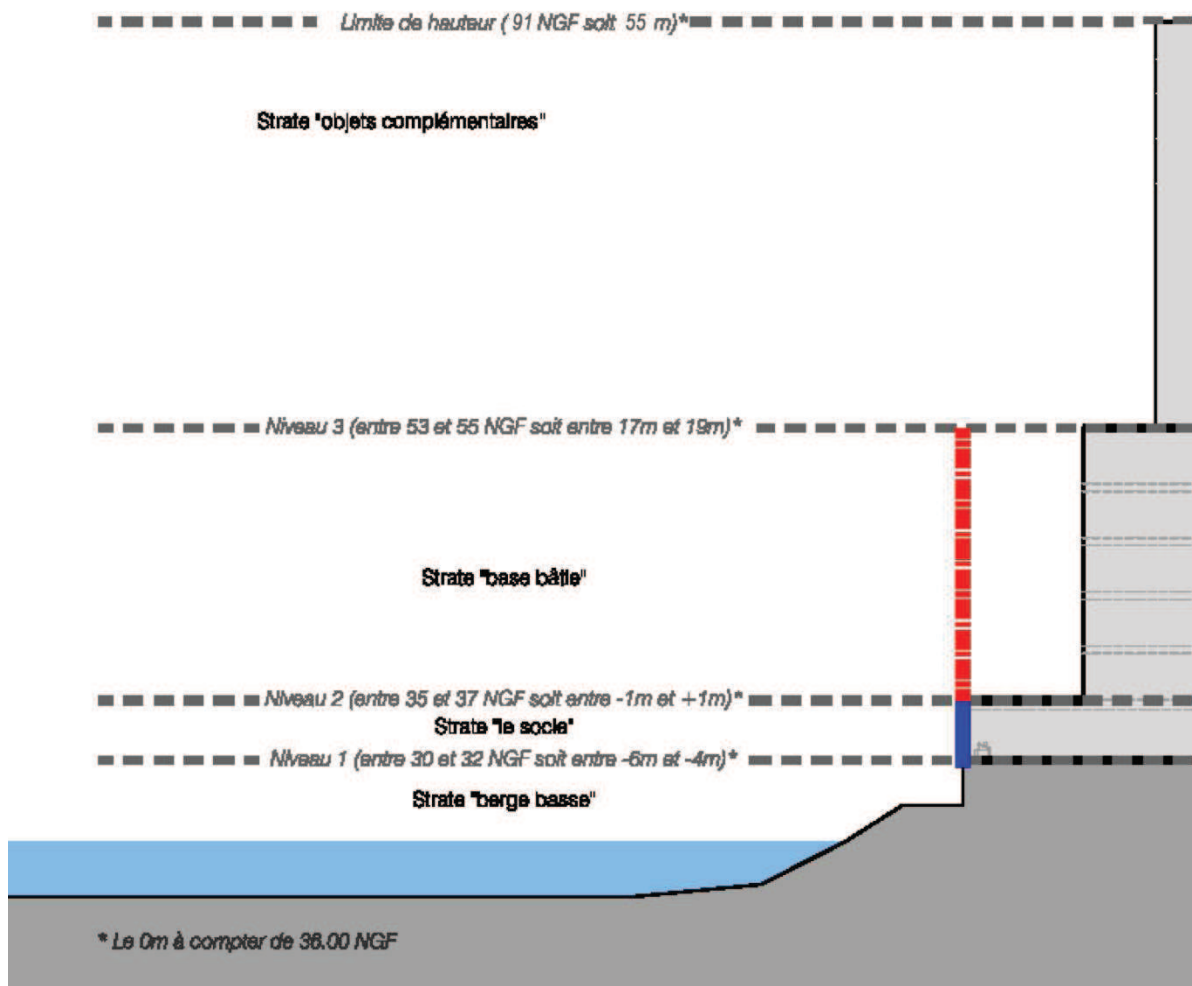
Les quatre différentes strates sont les suivantes :

- la « berge basse » : il s'agit d'une strate qui se situe en dessous du plan altimétrique 1 défini ci-après ;
- le « socle » : il s'agit d'une strate qui se situe entre les plans altimétriques 1 et 2 définis ci-après ;
- la « base bâtie » : il s'agit d'une strate qui se situe entre les plans altimétriques 2 et 3 définis ci-après ;
- la strate « objets complémentaires » : il s'agit d'une strate qui se situe au-dessus du plan altimétrique 3 défini ci-après.

Ces strates sont situées entre des plans horizontaux dont la côte est comprise entre les plans altimétriques suivants :

- Plan altimétrique 1 : entre 30 et 32 NGF, soit entre - 6 m et - 4 m
- Plan altimétrique 2 : entre 35 et 37 NGF, soit entre - 1 m et + 1 m
- Plan altimétrique 3 : entre 53 et 55 NGF, soit entre 17 m et 19 m
- Plan altimétrique 4 : 91 NGF soit 55 m

Ces plans altimétriques NGF pourront faire l'objet de précisions dans le cahier des charges de cession des terrains sous réserve d'être cohérentes avec l'échelle fixée ci-dessus.



SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UCf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UCf 1.1 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.

UCf 1.2 Les exploitations de carrières nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-19 k) du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés aux opérations d'aménagement et aux travaux de construction.

ARTICLE UCf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions, quelle que soit leur destination, doivent respecter au minimum la réglementation thermique 2012 dans les conditions prévues par le décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 modifié relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions (NOR: DEVU1020041D) et par l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments (NOR: DEVU1026270A).

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UCf 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible 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,

ARTICLE UCf 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

UCf 4.2 Assainissement

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

UCf 4.2.2 Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire.

UCf 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 l'autorité compétente lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé est assurée par celle-ci.

UCf 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.

UCf 4.3 Le débit de fuite admissible devra respecter les normes prévues par les règlements.

ARTICLE Ucf 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions de l'article 6 du règlement s'appliquent pour chacune des strates par rapport à sa propre assiette, de la façon suivante :

- l'assiette de la strate « socle » correspond au plan altimétrique 1,
- l'assiette de la strate « base bâtie » correspond au plan altimétrique 2,
- l'assiette de la strate « objet complémentaire et le belvédère » correspond au plan altimétrique 3.

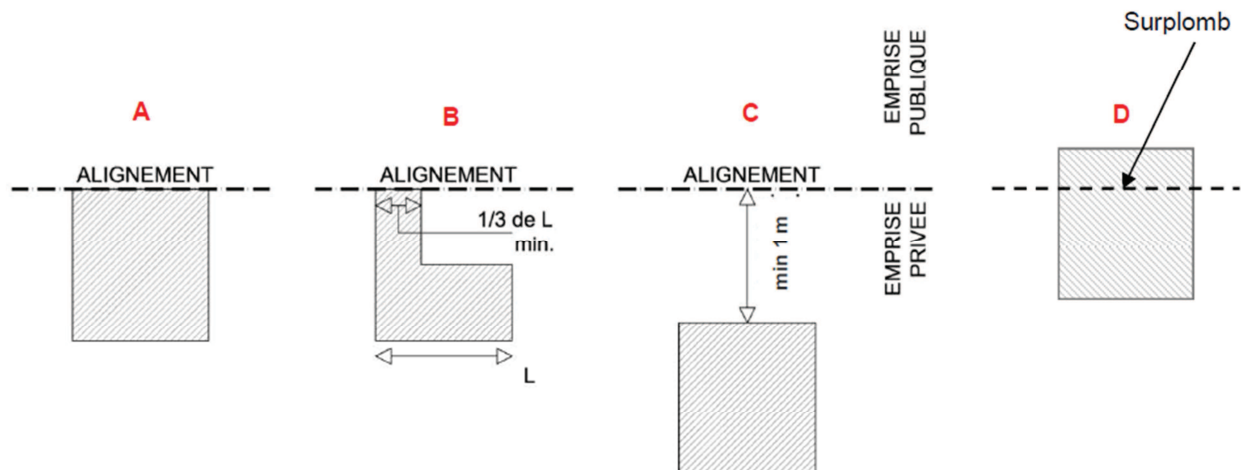
L'instruction des demandes d'autorisations d'occupation du sol sera réalisée strate par strate en fonction des implantations des constructions par rapport aux voies et places, publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques.

Il est par ailleurs précisé que les règles d'implantation définies ci-après sont applicables aux voies et places publiques et privées, ouvertes à la circulation publique, et aux emprises publiques strate par strate.

UCf 6.1 Implantation des constructions

Les constructions ou parties de construction sont implantées :

- soit à l'alignement (schéma A)
- soit partiellement à l'alignement d'au moins un tiers de la longueur de la façade et partiellement en retrait. (schéma B)
- soit en retrait d'au moins 1 mètre (schéma C)
- soit en surplomb (passerelle, galerie, verrière, corps de bâtiment...) par rapport à l'alignement (schéma D)



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

Sont autorisés les saillies (balcons, terrasses, auvents, modénatures...) et les traitements en creux.

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

Les règles qui s'appliquent pour chacune des strates sont identiques.

UCf 7.1 Les constructions à édifier peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'au minimum 8 mètres.

UCf 7.2 Les éléments architectoniques de moins de 0,40 m de profondeur, les pare-soleil extérieurs et les doubles parois vitrées ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles. Les pare-vues et les garde-corps, les balcons et les passerelles ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

UCf 7.3 Cour commune

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité, dans les conditions définies par l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, de ménager entre leurs bâtiments des cours communes permettant de respecter une distance de minimum de 8 mètres entre les façades.

UCf 7.4 Extensions de faible importance

Sont autorisées dans une limite de 20 m² de surface les extensions de faible importance visant à une meilleure fonctionnalité des bâtiments (cage d'ascenseur, escalier de secours, travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène...), nonobstant les règles du présent article.

UCf 7.5 Clôture en limite séparative

L'implantation de clôture est autorisée en limite séparative.

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

Sans objet

ARTICLE UCf 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UCf 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 55 m (ou 91 NGF).

ARTICLE UCf 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

UCf 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.

Il pourra être exigé que les constructions à édifier sur rue offrent une transparence en rez-de-chaussée vers la Seine.

UCf 11.2 Pignons

UCf 11.2.1 La création des pignons est interdite sauf si ces pignons participent à créer une harmonie architecturale avec les façades.

UCf 11.2.2 Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un habillage en harmonie avec les bâtiments existants.

UCf 11.3 Toitures

Le traitement des toitures doit être de qualité.

Les réseaux techniques en toiture terrasse doivent être traités architecturalement en harmonie avec le caractère du bâtiment.

UCf 11.4 Travaux sur les bâtiments à caractère patrimonial

Les travaux de restauration de bâtiments à caractère patrimonial sont autorisés. Certaines adjonctions contemporaines, reconversions partielles et démolitions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur ou la requalification de l'édifice et à son intégration dans le projet urbain.

UCf, 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.

ARTICLE UCf 12 : STATIONNEMENT

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

UCf 12.2 Emplacements à réaliser

UCf 12.2.1

Les emplacements à réaliser seront compris entre les minima et maxima éventuels déterminés selon le tableau en fin d'article, sauf disposition particulière prévue à l'article 12.3.

Pour les programmes mixtes, les besoins de chaque surface seront calculés selon la destination de chacun des programmes puis additionnés pour former le besoin réglementaire total.

UCf 12.2.2

La surface minimale de locaux à prévoir sera calculée à partir des ratios fournis au tableau en fin d'article et conformément à l'article 12.2.1.

Toutefois, le bénéficiaire du permis ne sera pas tenu de réaliser plus de 100 m² de locaux à vélo.

UCf 12.3 Exemptions et compensations

UCf 12.3.1

Les exemptions concernant les automobiles correspondent aux cas suivants :

- extensions de faible importance : les travaux correspondants à des extensions de moins de 10 % de la surface préexistante sont exemptés,
- artisanat et commerce : les locaux affectés à ces destinations sont exemptés lorsque leur surface totale est inférieure ou égale à 150 m².

UCf 12.3.2

En cas de travaux sur bâtiments existants ou en cas de démolition-reconstruction, il ne sera exigé que la différence entre les besoins nouveaux et les besoins avant travaux, tels que définis à l'article 12.2.1.

Le nombre des places préexistantes aux travaux devra être conservé dans la limite des besoins réglementaires.

UCf 12.4 Normes géométriques

UCf 12.4.1 – Relatif au stationnement des vélos

Les locaux devront être couverts, aisément accessibles avec tout type de vélos sans être obligé de le porter. Ils peuvent être situés à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, sans être éloignés de plus de 60 m d'une entrée piétonne importante. Leur surface sera comprise entre 5 et 40 m² par local.

UCf 12.4.2 – Relatif au stationnement des deux-roues motorisés

Pour les deux-roues motorisés, on comptera 3,5 deux-roues motorisés sur l'équivalent d'une place pour automobile.

Pour les places dans les immeubles de bureaux, une place voiture sur 11 sera aménagée pour accueillir les deux-roues motorisés.

UCf 12.4.3 – Relatif au stationnement automobile

Pour les automobiles, les places de stationnement formant un angle de 90° avec l'axe de circulation doivent avoir les dimensions intérieures minimales suivantes :

- longueur : 5 m ;
- dégagement utile :
 - * si la circulation se fait à sens unique : 5 m
 - * dans les autres cas : 6 m
- largeur :
 - * 2,50 m dans le cas général
 - * Il sera toléré une largeur de 2,40 m minimum pour les places sans poteaux : c'est-à-dire les places pour lesquelles les poteaux seront situés uniquement au niveau du fond de la place.

Ces dimensions pourront être adaptées dans le cas où l'axe de la place de stationnement et l'axe de circulation forment un angle inférieur à 80°. Les modifications de dimension et de dégagement apportées ne devront en aucun cas diminuer le niveau de confort du stationnement par rapport au cas précédent.

Les rampes d'accès doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur :
 - * sens unique 3,50 m
 - * double sens 3,50 m (jusqu'à 100 places) / 5,00 m (au-delà de 100 places)
- pente inférieure à 5 % à partir de la limite d'implantation sur une longueur d'au moins 5 m.

En cas de système mécanisé, il doit être prévu une aire d'attente d'au moins 5 m en dehors de la voirie, au-delà de 10 places desservies.

Chaque projet pourra comporter 10 % de ces besoins couverts par des places commandées (2 places en enfilade avec un seul accès) respectant les dimensions minimales suivantes :

- longueur 8,70 m,
- largeur 2,50m,
- dégagement 5,50 m.

Les logements disposant de places commandées devront disposer d'au moins une place en accès direct.

UCf 12.4.4 – Relatif aux aires de livraison

L'accès aux aires de livraison doit présenter une hauteur libre d'au moins 3,50 m sous poutre.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs programmes, correspondant à des destinations différentes, au sens du tableau des emplacements de stationnement présenté ci-après, la norme minimum retenue pour le stationnement livraison sera celle du programme représentant la surface la plus importante.

UCf 12.5 Insertion des emplacements

UCf 12.5.1

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.

UCf 12.5.2

Aucun emplacement de stationnement pour les autocars n'est exigé.

En revanche, pour les autocars desservant les hôtels de tourisme de plus de 200 chambres, une aire de dépose et de reprise permettant l'évolution des autocars peut être exigée sur le terrain.

UCf 12.5.3

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation de l'accès au stationnement des véhicules particuliers (entrée et sortie) pourra être imposée en fonction de la nature et de l'importance respectives des voies de desserte ainsi que du futur programme.

UCf 12.5.4

Les emplacements de stationnement doivent être réalisés en dessous du plan altimétrique 2, à l'exception :

- des places de livraison pour les hôtels, résidences, commerces, activités, dans la limite de 5 places. Ces places devant alors être aménagées dans des locaux fermés.
- des places de livraison pour les bureaux dont la surface est inférieure à 18 000 m² qui devront être réalisées dans des locaux fermés.
- des places automobiles, pour les logements, hôtels, bureaux, commerces, activités et équipements, dans la limite de 5 places, ces places devant alors être aménagées dans des locaux fermés.

Cette disposition ne s'applique pas pour les vélos.

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

Destination	Minimum			Maximum	
	Deux roues motorisés et automobile	Vélos	Livraison	Deux roues motorisés et automobile	Vélos
Habitation	AUCUN	1% de la surface	AUCUN	néant	AUCUN
Bureaux		- Programme inférieur à 12 500 m ² : 0.8% de la surface - Au-delà de 12 500 m ² : 100 m ²	1 aire de 100 m ² à partir de 15000m	1,1 place pour 100 m ²	
Hôtel et résidence hôtelière		0,1 % de la surface	1 aire de 100 m ² à partir de 250 chambres	3 places pour 20 chambres	
Commerces		0,5 % de la surface à partir de 1 500 m ²	un emplacement à partir de 1500 m ² , plus un emplacement par fraction supplémentaire de 1 000 m ²	5 places pour 1000 m ²	
Équipements - intérêt collectif :	AUCUN	0,4% de la surface	AUCUN	2 places pour 1 000 m ²	AUCUN
à vocation culturelle ou de loisir		1% de la surface			
Autre					

ARTICLE UCf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UCf 13.1 Définition et surfaces minimales

UCf 13.1.1 Les espaces libres comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article 12.5.4.

UCf 13.1.2 Les marges de reculement, zones non aedificandi, retraits et reculs font partie des espaces libres.

UCf 13.1.3 Les espaces libres de ce secteur peuvent ne pas être en pleine terre du fait de leur particularité et être couverts par des verrières situées à une hauteur minimale de 12 m. Ils peuvent également être surmontés de constructions en surplomb et saillies.

Les surplombs sur les berges basses sont autorisés à partir de la strate bâtie.

UCf 13.1.4 Une promenade au bord de l'eau sera aménagée sur les berges basses de la Pointe amont de l'île Seguin. Elles seront traitées avec un soin particulier et participeront à la mise en valeur du cadre bâti. L'aménagement des berges basses offrira une promenade continue aux piétons tout autour de l'île. Elle sera située principalement à la côte + 29 NGF. Des rampes et escaliers permettront de rejoindre le niveau du socle situé à environ + 36 NGF. La largeur moyenne de cette promenade sera de 6 m pour l'ensemble de l'île.

UCf 13.2 Traitement et aménagement

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

Cette composition privilégiera :

- . la continuité de traitement avec les espaces libres et les espaces publics voisins.
- . la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins
- . la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant.

UCf 13.3 les toitures végétalisées-

UCf 13.3.1 Les toitures au niveau du plan altimétrique 3 seront majoritairement végétalisées. Toutefois, les toitures des constructions formant la base bâtie qui sont situées au niveau du plan altimétrique 3 au sud du grand jardin central et entre les deux esplanades situées au débouché des ponts, ne sont pas soumises à des minimums de végétalisation des terrasses prévues à l'article 13.3.2 ci-dessous dans le cas où l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable ou le traitement en terrasse accessibles donnant sur la Seine est mise en place.

UCf 13.3.2

Définition des terrasses du plan altimétrique 3 :

La surface des terrasses du plan altimétriques 3 correspond à la surface totale du niveau de construction situé au plan altimétrique 3 auquel on déduit l'emprise des constructions situées au-dessus du plan altimétrique 3 (bâtiments, châteaux, objets complémentaires) ainsi que les verrières.

Principes généraux de végétalisation des terrasses du plan altimétrique 3 :

- . Chacune des terrasses du plan altimétrique 3 est végétalisée sur au minimum 65% de sa surface, la surface végétalisée pouvant comprendre les cheminements d'entretien des surfaces plantées. L'épaisseur de terre ne peut pas être inférieure à 40 cm
- . Dans les parties végétalisées, pour inscrire la silhouette de l'île dans le paysage lointain et développer la biodiversité, les cahiers des charges de cession de terrains pourront imposer la plantation d'un nombre minimum d'arbres de moyenne et de hautes tiges. Dans ce cas, les volumes de terres devront être adaptés aux exigences imposées.

UCf 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale autorisée est limitée à 60 000 m², quelles que soient les destinations des constructions projetées.