

Dispositions applicables à la zone UC

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UC est une zone urbaine essentiellement composée de grands ensembles collectifs. Elle accueille également des services et des activités.

Elle comporte un secteur UCj particulier, divisé en deux sous-secteurs UCj1 et UCj2, adaptés aux plans d'urbanisme particuliers, aux hauteurs ainsi qu'aux besoins d'évolution respectivement des bâtiments de la Cité-jardin de la Butte Rouge et de la Cité des Peintres. Le sous-secteur UCj1 est couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cité-jardin de la Butte Rouge et par le plan de zonage détaillé UCj1-Cité-Jardin.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (R123-10-1 du code de l'urbanisme)

Les expressions suivies d'un astérisque (*) sont définies dans le titre I des prescriptions écrites (document 4.1)

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- ~~- Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;~~
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, listés dans la nomenclature des installations classées, sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;
- Dans le sous-secteur UCj1, les extensions et surélévations des bâtiments repérés au titre de protection stricte sont interdites.

- Dans le sous-secteur UCj1, les extensions et surélévations des bâtiments repérés au titre de protection forte sont interdites en dehors des éléments renseignés au plan de zonage détaillé « UCJ&-Cité-jardin ».
- Dans le sous-secteur UCj1, les constructions neuves sont interdites en dehors :
 - des emprises recouvrant l'existant démolis et signalées au plan de zonage détaillé.
 - des secteurs de réorganisation urbaine identifiés au plan de zonage détaillé et au plan d'OAP et autorisant des démolitions reconstructions avec modification d'emprise.
- Les installations classées de carrières (matériaux, minéraux, métaux).

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Dans l'ensemble de la zone UC

~~Les exhaussements et affouillements du sol, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, de réparation ou de création de réseaux, de voirie ou d'aménagement paysager.~~

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts, etc) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Les installations classées **à l'exception de celles visées à l'article UC 1**, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;

~~Dans les périmètres d'attente définis au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions limitées à 20m² au maximum et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés ;~~

- Dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- Dans les jardins familiaux identifiés sur les documents graphiques, seuls les abris de jardin de moins de **20 10** m² d'emprise au sol et à raison de un par terrain, sont autorisés ;

- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;

2.2 Dans le sous-secteur UCj1

2.2.1 Dans le secteur de projet Vallée-Belvédère

- Les extensions du volume bâti* sur les façades implantées à l'alignement sur rue sont interdites, hors oriels et balcons.
- sur les façades intérieures, les extensions sont autorisées dans la limite des gabarits autorisés, sur 80 % maximum de la longueur hors-tout du bâtiment, sauf indication contraire au plan de zonage détaillé. Cette disposition permet de préserver la composition originelle des pignons.

2.2.2 Dans le secteur de projet Plateau-Parc

Les extensions du volume bâti* sont possibles sur les deux façades principales, sur 80 % maximum de la longueur hors-tout du bâtiment, sauf indication contraire au plan de zonage détaillé. Cette disposition permet de préserver la composition originelle des pignons. Les extensions du volume habité* sont limitées à 2,40 m sur les façades les mieux exposées* aux apports solaires et à 1,60 m sur les façades sous-exposées*, dans la limite des gabarits autorisés.

La surélévation des façades est autorisée avec un retrait en attique indiqué au plan de zonage détaillé. Les attiques habitables sont compris dans la hauteur maximale de construction autorisée

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, ~~un terrain~~ une unité foncière doit avoir un accès **carrossable** à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ~~et la protection civile~~.

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

~~**3.4.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.~~

3.4.5 Pour chaque ~~propriété~~ unité foncière, les possibilités d'accès **carrossable** à la voie publique ~~ou privée~~ sont limitées à un accès par tranche de ~~20~~ 30 m de façade ~~sur rue~~.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des équipements de transport publics.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif ~~de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris~~ est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.

A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès ~~de la C.A.H.B. de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris~~.

4.2.2 Eaux pluviales

Le règlement d'assainissement ~~de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris~~ incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière en vue d'un « zéro rejet » (cf. Annexes du PLU). ~~Seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2L/s/ha. Ce rejet sera soumis à autorisation du service assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.~~

~~Dans le sous-secteur Ucj1 une partie des eaux pluviales sera retenue par le dispositif de toitures végétalisées. Les eaux pluviales rejetées des espaces imperméables devront être dirigées vers les cœurs d'îlot où elles seront infiltrées.~~

4.3 Electricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

~~Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.~~

~~La gestion du stockage des déchets est réalisée dans le respect des règlements de l'autorité compétente en matière de traitements des déchets.~~

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CRÉER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Cas général

Si une obligation d'implantation figure sur le document graphique, les constructions doivent être implantées selon cette obligation.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel (ou projeté si un emplacement réservé figure sur le document graphique) ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Pour les constructions et installations nécessaires ~~aux constructions et installations nécessaires~~ aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.2. Dans le secteur délimité dans le plan de zonage, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les dispositions fixées par le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

En complément de ces dispositions, cette implantation se fera en limite des voies et emprises publiques ou en retrait de 1,5 mètres minimum.

6.2. 3 Saillies

Dans la zone UC hors sous-secteur UCj1 :

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- qu'elles soient placées à 5 m minimum du sol ~~naturel~~ fini.

Dans le sous-secteur UCj1

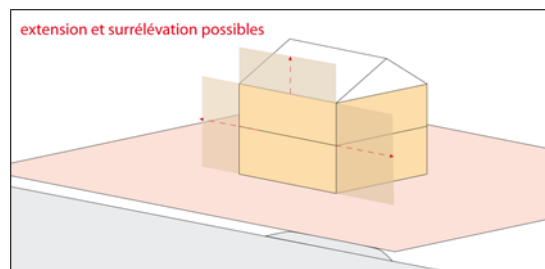
En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,60 m maximum
- qu'elles soient placées à 2,50 m minimum du sol fini.

6.3. 4 Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1 ~~6.2~~, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Cette règle s'applique pour toute la Zone UC, compris UCj2, ~~hors sous secteur UCJ1~~.



Néanmoins ~~dans le secteur Ucj~~, les travaux d'extension, surélévation, réhabilitation, sont autorisés dans le respect du plan d'urbanisme général de la cité-jardin.

- dans le sous-secteur UCj1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans les limites établies par le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ». Les constructions doivent être implantées en limite de voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes ou à créer, ou avec un recul de 1.50 m minimum par rapport à celles-ci.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Cas général.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ;

Pour les façades comportant des baies :

- dans la zone UC hors secteurs ~~UCj~~ UCj1 et UCj2, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 6 m. Pour les constructions et installations à usage public ou d'intérêt collectif la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- dans le sous-secteur UCj2, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 8 m.

Pour les façades ne comportant pas de baies :

- la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 3 m. Les constructions et installations à usage public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

7.2. Dans le secteur délimité dans le plan de zonage, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les dispositions fixées par le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ». En complément de ces dispositions, cette implantation se fera en limites séparatives ou en retrait de trois mètres minimum.

7.2 3. Sur les terrains comportant une obligation d'implantation,

l'implantation des constructions peut se faire en limite séparative si la façade concernée est aveugle ; si la façade comporte des baies, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

7.3 4. Constructions existantes

En dehors du sous-secteur UCj1, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone UC hors sous-secteurs UCj1 et UCj2, la distance entre bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

8.1. – Pour les bâtiments non contigus, de tout point d'un élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies.
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

8.2. Dans le secteur UCj2.

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 16 m, si la façade la plus basse comporte des baies.
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 16 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

8.3. Dans le secteur délimité dans le plan de zonage, les règles qui s'appliquent sont celles représentées dans le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Hors secteur UCj1, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Néanmoins, avenue du Plessis au nord du sentier des Bouillons et sur la portion de la rue Salengro comportant une obligation d'implantation, ce seuil est porté à 65%.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

9.2. Dans le secteur UCj1, l'emprise au sol des constructions neuves et des rénovations-extensions est limitée par les règles graphiques du plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

9.2.3. Eléments de paysage repérés au titre de l'article ~~L123-4-5-7~~ L151-19

Hors jardins familiaux, l'emprise au sol des constructions autorisées dans les éléments paysagers de paysage repérés au plan de zonage ne peut excéder 5% de la surface protégée se trouvant sur l'unité foncière du projet.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

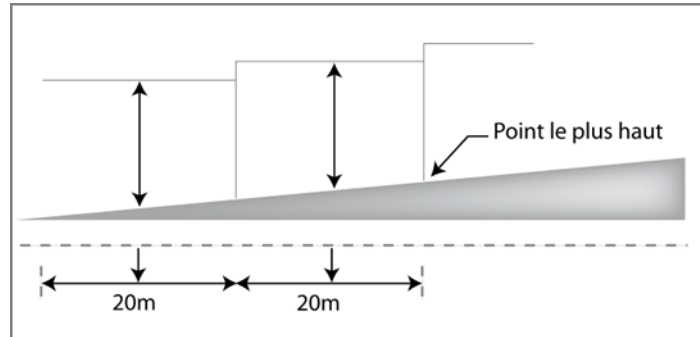
10.1. Dispositions générales

Dans la zone UC et le sous-secteur UCj2, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 m pour les immeubles ne comportant pas de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et 16 m pour les immeubles ou parties d'immeubles qui en comportent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le terrain naturel d'assiette de l'opération est en pente de plus de 10%, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 m dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3. Dans le secteur délimité par le plan de zonage, les hauteurs de la Cité-jardin de la Butte Rouge ne dépasseront pas 5 étages sur rez-de-chaussée, à l'exception des tours existantes repérées sur le plan d'OAP et le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ». Les hauteurs maximales des constructions, pour les bâtiments neufs comme pour les bâtiments rénovés, sont indiquées au plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

10.4 Dans le secteur délimité par le plan de zonage, la surélévation des façades est autorisée selon indication au plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ». Le respect de la ligne d'acrotère et un retrait en attique peuvent être imposé sur certains bâtiments. L'indication figure au plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ». Les attiques habitables sont compris dans la hauteur maximale de construction autorisée.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Elles doivent être conçues en harmonie de volume et de matériaux avec les bâtiments existants, dans le respect de la volumétrie et des gabarits des constructions environnantes. Des dispositions particulières pourront être exigées si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3. Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple. Par ailleurs, leur superficie ne peut excéder 15% de la surface de la toiture.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m. Pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture et dans le respect des autres articles du règlement, il pourra être toléré en particulier dans les quartiers anciens, des clôtures pleines, dans lesquelles des trouées pourront être exigées.

Sur une même unité foncière, les différentes portes, portails et portillons seront de même style architectural.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

En limite séparative, les clôtures en grillage sont admises.

11.5. Dispositions particulières au sous-secteur UCj1

L'ensemble bâti du sous-secteur UCj1 relatif à la Cité-jardin de la Butte Rouge est repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Pour l'application des prescriptions suivantes, il sera fait référence au plan du patrimoine bâti (pièce 4.3). Les opérations de construction et de réhabilitation des bâtiments de cette zone sont soumises aux règles graphiques du plan de zonage détaillé UCj1- Cité-jardin.

11.5.1 Dispositions communes aux opérations de construction et de réhabilitation

D'une manière générale, concernant les données qualitatives décrites ci-après, l'homogénéité de l'ensemble bâti à l'îlot sera recherchée.

Façades

Les façades sont sobres et lisses.

Les choix de matériaux des vêtues extérieures affirmeront la minéralité de la Cité-jardin. Ils seront choisis dans les coloris ocre, terre et pierre naturelle.

Les matériaux texturés s'inscriront dans la continuité du langage architectural d'origine. Principalement attachées à l'écriture des soubassements, des socles* et des entrées, les éléments texturés mettent en valeur la sobriété des façades.

Les ornements seront discrètes et répétitives sur un même îlot afin d'entretenir le sentiment d'unité.

Le bois en façade et les parements imitation bois sont interdits.

Baies

On recherchera une harmonie de proportions plus hautes que larges même si des compositions de baies entre elles pourront faire ressentir l'horizontalité de l'ensemble.

Les portes fenêtres ouvrant sur un balcon, une loggia ou un jardin privatif seront plus hautes que larges.

La baie est composée :

- d'une pièce d'appui présentant, par rapport au nu fini, un débord suffisant pour éviter les risques de salissure des façades. Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, ce débord sera dimensionné en fonction.
- de jouées latérales et d'un linteau lisses en continuité des matériaux de façade. Il pourra ponctuellement être proposé un traitement spécifique des tableaux de baies pour des raisons architecturales liées au projet d'ensemble d'un îlot.

Les portes d'entrée aux immeubles seront marquées par un traitement architectural reployant ou réinterprétant les motifs employés ailleurs dans la Cité-jardin : auvent, cage verticale saillante, piédroits saillants ou colonnes détachées, etc. La composition d'ensemble pourra s'articuler à l'aménagement des paliers et des rampes d'accès.

Les percements seront simples ou marqués d'un encadrement lisse, non mouluré. Ils s'implantent sur des appuis de baie saillants, maçonnés ou minéraux ; l'emploi de bavettes métalliques n'est pas autorisé.

La composition des façades pourra inclure des baies plus petites regroupées en bandes, séparées de meneaux ou de trumeaux étroits pour former des baies géminées ou triplées.

Les assemblages verticaux de baies seront prioritairement réservés au marquage des espaces communs de distribution verticale.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont posées en applique ou en tunnel, mais généralement en retrait du nu de façade.

Les menuiseries en PVC sont interdites.

Les menuiseries aluminium seront laquées et choisies dans les coloris clairs des bâtiments de la Cité-jardin.

Les profilés seront à de préférence à frappe cachée et ne devront pas dépasser 50 mm de visibilité extérieure.

Protections solaires*

La pose de protections solaires* est interdite sur les immeubles repérés au titre de la protection stricte.

En façades sud, la pose de brise-soleil horizontaux, positionnés au-dessus du linteau est autorisée sur les volumes neufs et rénovés de manière homogène à l'échelle d'un îlot. Ces ouvrages devront s'intégrer à la composition des façades.

Occultations extérieures

Lorsqu'elle est nécessaire, l'occultation extérieure relève d'un même dispositif sur toutes les baies concernées d'un ensemble bâti.

Les baies à rez-de-chaussée bénéficieront d'un traitement adapté à leur situation qui pourra

être différent des baies des autres niveaux.

Les occultations en PVC sont interdites.

Les coffres de volets roulants (VR) ou de Brise Soleil Orientables (BSO) doivent s'intégrer à la façade sans empiéter sur le clair de vitrage.

Les persiennes, les volets pliants et les panneaux coulissants seront en métal laqué et choisis dans les coloris clairs de la Cité-jardin.

Serrureries

Les garde-corps, main-courante et tout ouvrage de serrurerie seront en métal laqué et choisis dans les coloris clairs de la Cité Jardins.

Les sections seront fines, les assemblages soudés sans pièces d'assemblage venant en surépaisseur.

Les détails de garde-corps seront choisis dans les coloris d'origine des bâtiments de la Cité-Jardins.

Equipements techniques visibles en façade

Les portes de services, les locaux techniques, les grilles de ventilation, les coffrets concessionnaires seront encastrés en façade au nu fini sans débord.

Ces ouvrages seront traités en tôle laquée, serrurerie ou éléments décoratifs texturés.

Le PVC est interdit, y compris pour les coffrets concessionnaires.

Les descentes d'eaux pluviales seront intégrées dans le volume bâti*

Entrées d'immeubles

« Les traitements architecturaux très variés des encadrements de porte d'entrée et des soubassements offrent à la rue une grande diversité et aux habitants une identification de leur immeuble. »

Extrait Étude patrimoine

Leur volumétrie est limitée à la hauteur du rez-de-chaussée et du soubassement éventuel.

Les équipements de sécurité d'accès (interphones, visiophones, badges, éclairages), les plaques signalétiques, les numéros et tout élément signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale de l'entrée.

Façades des commerces et locaux d'activité

Toute séquence commerciale ou d'activité sera signalée en façade par une corniche d'un débord minimum de 50 cm et d'une épaisseur de 20 cm maximum. Cette modénature différencie la hauteur utile du local et le premier niveau habité.

Afin de garantir l'élancement des façades, les balcons seront interdits au premier étage si leur implantation ne permet pas une hauteur minimum de façade de 80 cm entre la corniche et la sous-face du balcon.

Les vitrines seront implantées au même nu que la façade des logements supérieurs. Elles présenteront des découpages vitrés plus hauts que larges. Les meneaux seront maçonnés ou métalliques. Les éléments pleins seront soit des éléments texturés pleine masse, soit des éléments de serrurerie laquée.

L'utilisation du PVC est interdite.

Toitures

Seules les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du secteur.

Pour les immeubles neufs, et les travaux de réhabilitation conduisant à la reprise de

configuration de la toiture :

- Les terrasses devront être accessibles au bénéfice des logements hauts ou pour permettre de nouveaux usages
- La surface des terrasses libre d'ouvrages techniques devra être végétalisée à 60%, sur une profondeur de terre minimum de 20 cm.

Relevés d'acrotère* et garde-corps

Les relevés d'acrotères* implantés en continuité de la façade sont limités à 1 m au-dessus de la hauteur maximale de façade autorisée. Au-delà de cette hauteur de 1 m, le relevé d'acrotère* devra se positionner en retrait du nu de façade ou être complété par un garde-corps en serrurerie. L'émergence des garde-corps est limitée à 30 cm au-dessus de l'arase d'acrotère*.

Les toitures terrasses devant être majoritairement accessibles, les garde-corps de sécurité ne doivent concerner que des édicules techniques ou des parties de toitures isolées. Lorsque la zone de toiture technique s'inscrit dans la continuité d'une toiture accessible, le traitement des acrotères* et garde-corps est similaire pour l'ensemble des relevés de mise en sécurité.

Lorsque la zone technique correspond à un volume architectural isolé (attique, édicule) les garde-corps escamotables peuvent être acceptés, mais on privilégiera autant que possible la répétition des ouvrages de serrurerie identique et de qualité.

Équipements en toiture*

Les équipements en toiture* peuvent être construits au-dessus de la hauteur maximale autorisée mais ne devront pas être visibles depuis les pieds de façades.

Ils seront implantés en retrait de 1,5 m des façades.

Ils seront disposés dans des ouvrages aux proportions horizontales, pourvus d'éléments texturés et ajourés, inspirés des panneaux d'aération des caves, celliers ou séchoirs des immeubles existants.

L'implantation en toiture terrasse de structures amovibles de type verrière ou pergola, utiles aux nouvelles fonctionnalités des toitures, est possible dans la limite de 3,50 m de hauteur et avec un retrait de 1,5 m de l'aplomb des façades. En aucun cas, ces ouvrages en toiture ne peuvent être des logements.

Les antennes de radiotéléphonie devront être intégrées dans les édicules techniques.

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est autorisée. Ils seront soit disposés à l'arrière des acrotères*, non visibles depuis les voies et espaces publics attenants à l'immeuble, soit intégrés à la structure des attiques techniques ou des verrières.

Vu l'importance du relief et des vues surplombant les constructions de la Cité-jardin, et afin de permettre l'appréciation de la qualité des traitements d'intégration technique et esthétique, le plan de toiture du dossier de PC détaillera la configuration des équipements de toiture.

11.5.2 Dispositions communes aux opérations de réhabilitation des bâtiments repérés au titre des protections forte et stricte.

Conservation, restauration des éléments patrimoniaux

Modénatures : En cas d'intervention sur la façade, la modénature existante devra être conservée ou rétablie. L'isolation par l'extérieur n'est pas conseillée, sauf si les interventions

proposées permettent de préserver ou de restituer les modénatures maçonnées saillantes.

Couleurs et matières : Les couleurs des parements extérieurs seront choisies dans les coloris clairs ocre, terre et pierre naturelle. Les textures et matières seront restituées en pleine masse, sans recours à des techniques d'imitation ou de trompe-l'œil.

Menuiseries : La rénovation des menuiseries cherchera à restaurer l'existant. Quand cette disposition n'est pas possible, les menuiseries seront remplacées par des ouvrages identiques en acier. La prise en compte des exigences d'isolation thermique permettra d'ajuster l'adaptation des profils, dans la limite de 1,5 fois l'épaisseur d'origine. Les menuiseries reprendront le compartimentage des vantaux existants ou seront constituées d'un seul tenant.

Occultations : Les solutions de protections modulables intégrées à la façade, soit en jouée, soit en linteau, seront privilégiées.

Garde-corps : Les garde-corps d'origine seront restaurés ou remplacés par des ouvrages de serrurerie identiques. Les garde-corps seront identiques sur un même immeuble.

Soubassement : En cas d'intervention sur les soubassements, leurs motifs ornementaux devront être restaurés et la matière d'origine restituée. Tout pastiche d'isolation par l'extérieur mouluré imitant les dispositions d'origine est interdit. En cas de forte contrainte liée à la gestion des ponts thermiques, un dispositif nouveau pourra être accepté à condition qu'il s'inscrive dans un langage architectural cohérent.

11.5.3 Dispositions particulières aux opérations de réhabilitation du patrimoine emblématique sous protection stricte.

Toute démolition d'ouvrages ou de parties d'ouvrages en façade est interdite, à l'exception d'éléments rapportés n'appartenant pas à la conception d'origine (garde-corps, ouvrages de sécurité, etc).

Les modifications - élargissement ou percement de baies, création de balcons, terrasses, etc - sont interdites.

Seules les opérations de réhabilitation sont autorisées.

Les réhabilitations intérieures lourdes, intégrant éventuellement des restructurations importantes en plan et en coupe sont autorisées à partir du moment où elles n'influent pas sur l'aspect extérieur des façades.

Dans la mesure du possible, les rénovations des façades devront restituer l'état initial du bâtiment.

11.5.4 Dispositions particulières aux opérations de réhabilitation du patrimoine emblématique sous protection forte.

Evolutions permises sur les façades repérées au titre d'une protection forte.

Les extensions en surélévation ou en élargissement (sur-épaississement) devront adopter une écriture architecturale mimétique, cohérente avec celle de l'architecture d'origine, de manière à recomposer des ensembles architecturaux dans la continuité des parties conservées. Elles seront marquées par des dispositifs et une modénature articulant les volumes neufs aux anciens : bandeaux, joints creux, ressauts... Il s'agit de compléter l'écriture architecturale des immeubles d'origine en l'enrichissant, sans la dénaturer, ni la galvauder.

En cas d'agrandissement en longueur d'un bâti existant, la modénature, les soubassements, les garde-corps et la composition des balcons, baies, groupes de baies, jours et percements prolongeront ceux des façades initiales, en employant les mêmes principes de proportion et d'organisation.

La pose de protections solaires* est interdite sur les immeubles repérés au titre de la protection stricte.

Baies : L'agrandissement de baies existantes ou l'ouverture de baies complémentaires sont admis, dans le respect des principes de composition des façades originelles, de proportions des ouvertures et de traitement de la modénature.

Balcons : La construction de nouveaux balcons est admise dans le respect des principes de composition des façades originelles et de traitement de la modénature. Une attention particulière sera portée à la finesse des extrémités de dalle ou de voile, pour ne pas altérer la composition des façades par l'ajout d'ouvrages massifs. Les balcons filants sont interdits.

Socles* : Les socles* pourront être implantés pour aménager des terrasses ou jardins privés. Les socles s'implanteront dans le prolongement des soubassements des immeubles, à la même hauteur et selon des textures et modénatures cohérentes.

Cas particuliers des bâtiments protégés du Secteur du Coteau.

Les interventions sur les façades de la tour Lamartine permettent la création de balcons, de loggias ou d'oriels, ainsi que la modification des dimensions de baies. Le traitement architectural des façades rénovées pourra se différencier de celui des façades actuelles et réinterpréter la matérialité et le langage esthétique de la Cité-jardin. Il est rappelé que la Tour Lamartine est un signal dans la composition urbaine et qu'à ce titre, elle pourra être un témoin de la rénovation urbaine et de l'articulation de l'existant avec le futur quartier du Coteau.

Le bâtiment belvédère conservera son organisation sur pilotis mais la rénovation des étages supérieurs pourra proposer une réinterprétation du langage architectural selon la mixité des fonctions accueillies dans le bâtiment rénové.

11.5.5 Dispositions particulières aux opérations de constructions neuves

Sans reproduire l'architecture des différentes phases de construction antérieures, les immeubles neufs devront s'intégrer dans le paysage bâti actuel et poursuivre l'histoire architecturale du site au XXI^{ème} siècle, en se référant aux épisodes précédents.

Toitures

Se référer aux dispositions communes.

Façades

Les pignons nord et est seront traités en deux pans distincts de manière à affiner la silhouette des immeubles dans le paysage de la Cité-jardin. Le pan le plus court sera disposé avec un décroché de 2m minimum par rapport à l'autre pan.

Les immeubles présenteront des façades dépourvues d'éléments structurels visibles, à l'exception des éléments marquants les espaces de circulation horizontale au niveau bas : entrée des immeubles, passages couverts...

La façade ne doit pas surligner l'étagement, à l'exception des limites sol/rez-de-chaussée et des attiques.

Les éléments de façade ne comporteront pas de ligne oblique : éléments structurels, baies, percements...

Saillies

Les éléments saillants (balcons, auvents, casquettes) ou rentrants (loggias) ne seront pas traités en bande, sauf en attique. Ils resteront rares et ponctuels sur les façades sous-exposées, à l'exception des façades nord formant un linéaire bâti sur l'Avenue de la Division Leclerc. Ils pourront être plus importants sur les façades exposées en assurant un lien qualitatif entre les logements et le paysage de la Cité-jardin.

Ouvertures, baies et percements

Se référer aux dispositions communes

Menuiseries, modénatures, ornementsations, ferronnerie

Se référer aux dispositions communes

11.5.6 Dispositions communes liées à la préservation du paysage et des en-communs paysagers*

Continuités piétonnes

Le principe des continuités des sentes et cheminements signalés au plan d'OAP sera préservé.

Les dispositifs de murets de pierre, de soutènements de meulières, d'escaliers, de rampes qui les accompagnent seront réalisés dans toute la Cité-jardin en référence aux dispositifs d'origine.

L'utilisation de matériaux totalement étrangers au paysage de la Cité-jardin est interdite.

Porches

Les passages sous porches sont limités à ceux indiqués au plan de l'OAP.

Leurs proportions, lorsqu'elles sont réglementées, sont indiquées au plan de zonage détaillé UCj1-Cité-jardin.

Clôtures

Les claustras, rappelant le modèle d'origine de la Cité-jardin, sont les seules clôtures autorisées sur les en-communs paysagers*.

Les clôtures séparatives entre deux jardins privatifs sont admises en grillage rigide doublé d'une haie vive.

Les murs de soutènement avec garde-corps maçonnés sont admis, s'ils sont articulés et joints aux bâtiments.

Les dispositifs d'occultation des clôtures (panneaux de métal ou bois, masques PVC, résilles, cannisses végétales ou synthétiques, etc.) sont interdits.

Clôtures sur voirie

Les clôtures doivent être implantées sur le même alignement que les façades sur rue.

Lorsque les bâtiments, neufs ou rénovés, sont implantés en retrait de l'alignement sur rue, la clôture s'implante aussi en retrait.

La distance de retrait intégrera un projet paysager d'ensemble en lien avec l'espace public.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement deux-roues **non motorisés, collectif ou individuel**, doit ~~correspondre aux caractéristiques suivantes : local ou emplacement clos et couvert.~~

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

12.2 Secteur UCj1

Les infrastructures de stationnement, quand elles ne sont pas à l'aplomb d'un volume bâti* ou d'un socle*, seront nécessairement recouvertes d'un minimum de 80 cm de terre permettant l'infiltration des eaux pluviales et la plantation de strates végétales intermédiaires. Elles seront conçues de manière à profiter au maximum des déclivités du terrain naturel pour aménager les accès de plain-pied, sans rampe visible.

Les accès aux espaces de stationnement s'effectueront par des portails aménagés dans les façades des immeubles, les socles* ou des éléments de clôture en continuité des volumes bâtis. Les rampes seront intégrées aux ouvrages.

Les volumes de liaisons entre bâtiments conservés et bâtiments reconstruits pourront intégrer des ouvrages liés aux infrastructures.

Selon le relief et les gestions des socles*, les premiers niveaux de stationnement pourront être émergents. Dans ce cas le traitement de façade correspondant sera très qualitatif en pleine masse texturée ou en ouvrage de serrurerie.

Le stationnement résidentiel motorisé est aménagé en infrastructure et interdit en surface.

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	<u>Immeubles neufs et rénovés:</u> 1 place par logement 0,5 place par logement aidé. <u>Dans le secteur Vallée Belvédère :</u> <u>Immeubles neufs :</u> 1 place par logement 0,5 place par logement aidé. <u>Immeubles réhabilités, surélevés, étendus :</u> non réglementé	0.75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5 m ² par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² .
Bureaux et activités de services	Locaux neufs : il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m ² de la SDPC	1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher

	Immeubles réhabilités, surélevés, étendus : non réglementé	
Artisanat et commerces	Locaux neufs : 30% de la SDPC Immeubles réhabilités, surélevés, étendus : non réglementé	Locaux neufs de plus de 500 m ² de SDP : 1 place pour 10 employés minimum Immeubles réhabilités, surélevés, étendus : non réglementé
Hébergement hôtelier et restaurants	0,5 place par chambre pour les hébergements hôteliers 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 60% de la SDPC pour les restaurants	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m ² de SDPC Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 450 300 m ² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.3 Secteurs UC et UCj2

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	1 place de stationnement par logement en accession ; 0,5 place par logement aidé 1,3 place de stationnement par logement 1 place par logement pour les logements sociaux	0.75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5 m ² par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² . 1,5% de la SDPC pour toute opération de plus de 200m ² de SDPC
Bureaux et activités de services	Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m ² de la SDPC 60% de la SDPC	1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher 1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate

Artisanat et commerces	30% de la SDPC	1 place pour 10 employés minimum 4% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Hébergement hôtelier et restaurants	0,5 place par chambre pour les hébergements hôteliers 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 60% de la SDPC pour les restaurants	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m ² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150 300 m ² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

12.2. 4 Dans la zone UC ~~hors secteur UCj~~ hors secteurs UCj1 et UCj2, une proportion de 50 % au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures, des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain ~~laissé libre~~.

Cette règle ne s'applique pas aux Constructions Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts de Seine.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 30% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre, sauf pour les Constructions Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Néanmoins, avenue du Plessis au nord du sentier des Bouillons et sur la portion de la rue Salengro comportant une obligation d'implantation, aucun pourcentage d'espaces verts n'est imposé.

Pour les espaces de jardins familiaux repérés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, au moins 95% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée.

Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1

~~Espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,60 mètre : coefficient : 0,80~~

~~Espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,60 mètre : coefficient : 0,20~~

~~Toitures terrasses végétalisées comprenant 15 à 20 cm d'épaisseur de terre végétale : coefficient :~~

~~0,20~~

~~Toitures terrasses végétalisées : coefficient : 0,10~~

~~Toitures végétalisées ou Espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 mètre : coefficient : 0,80~~

~~Toitures végétalisées ou Espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 mètre et inférieure ou égale à 0,60 : coefficient : 0,30~~

~~Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 mètre, murs végétalisés : coefficient : 0,10~~

Les constructions nouvelles dans les secteurs repérés au titre de l'article ~~L 123-1-5-7~~ L 151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95 % d'espaces libres, d'espaces verts, ou d'aires de jeux et de loisirs se trouvant sur l'unité foncière du projet.

13.3 Dispositions particulières au sous-secteur UCj1

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet de même développement.

Plantations et espaces verts*

Les espaces résidentialisés devront s'inscrire dans le projet paysager global. La limite entre les en-communs paysagers* et espaces résidentialisés devra participer à la restitution de la strate végétale intermédiaire, et permettre la circulation de la faune.

Pleine terre*

Le terrain objet de la demande de permis de construire devra comprendre au minimum 60 % de pleine terre, sauf indication contraire au plan de zonage détaillé UCj1-Cité-jardin.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.