

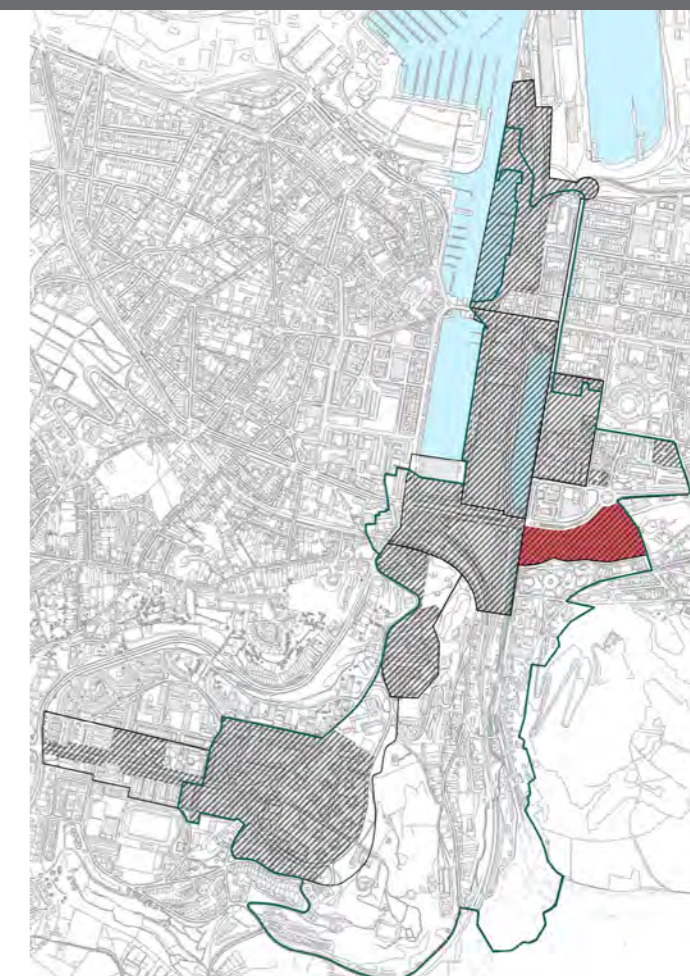
CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

SECTEUR MAUPAS

29 JUIN 2009

ATELIER VILLE - PAYSAGE
SERGE RENAUDIE

157 avenue Maurice Thorez
94200 IVRY SUR SEINE
TEL : 01.46.58.23.29 FAX : 01.46.58.22.93
E-mail : contact@serge-renaudie.com



1. REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE	page 03
2. TRAME URBAINE	page 05
3. PROGRAMME	page 06
3.1. PARCELLAIRE	
3.2. PLAN DE MASSE INDICATIF	
4. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES	page 09



1



2



3



4



5



6



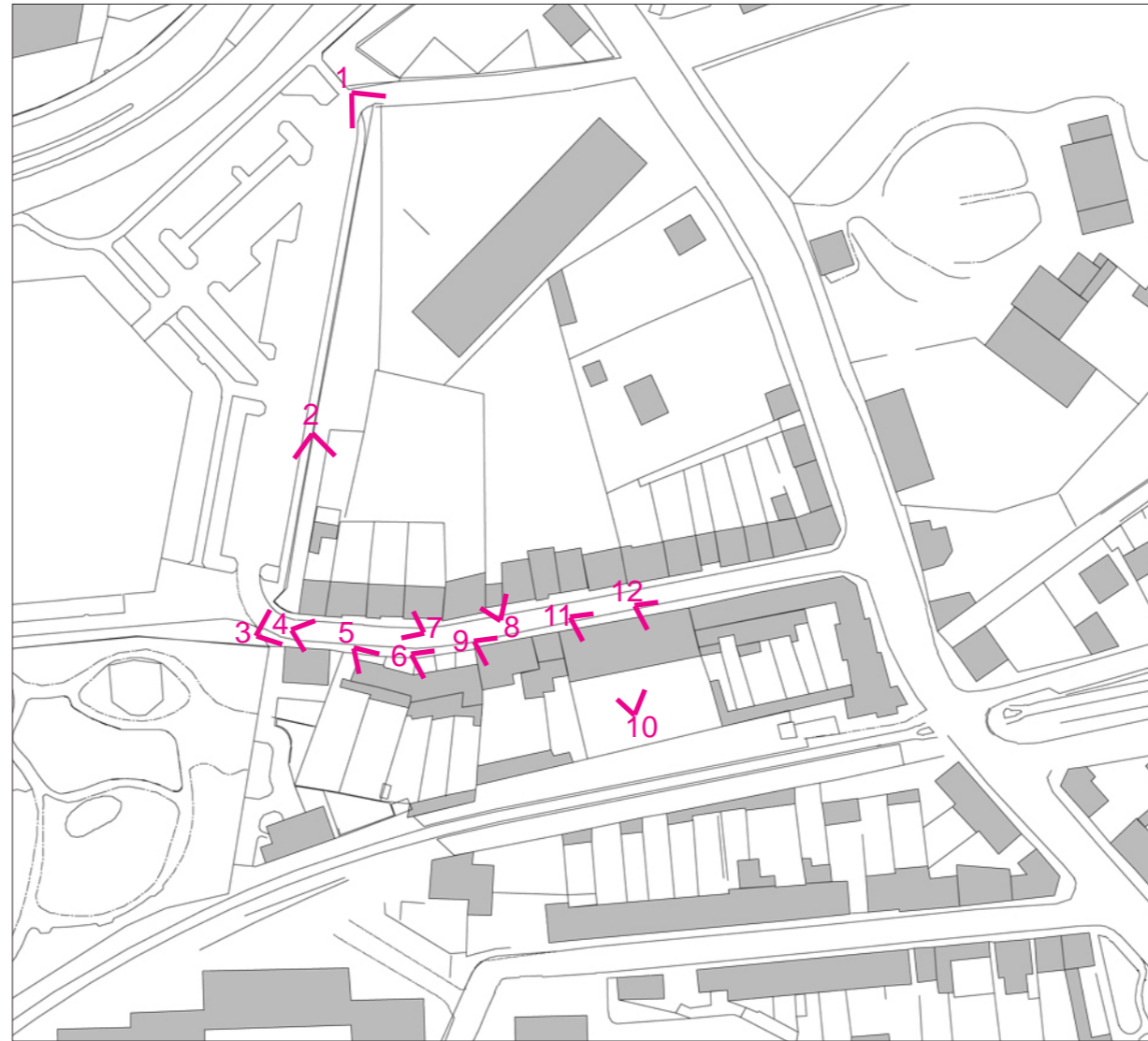
7



8



9



12



11



10



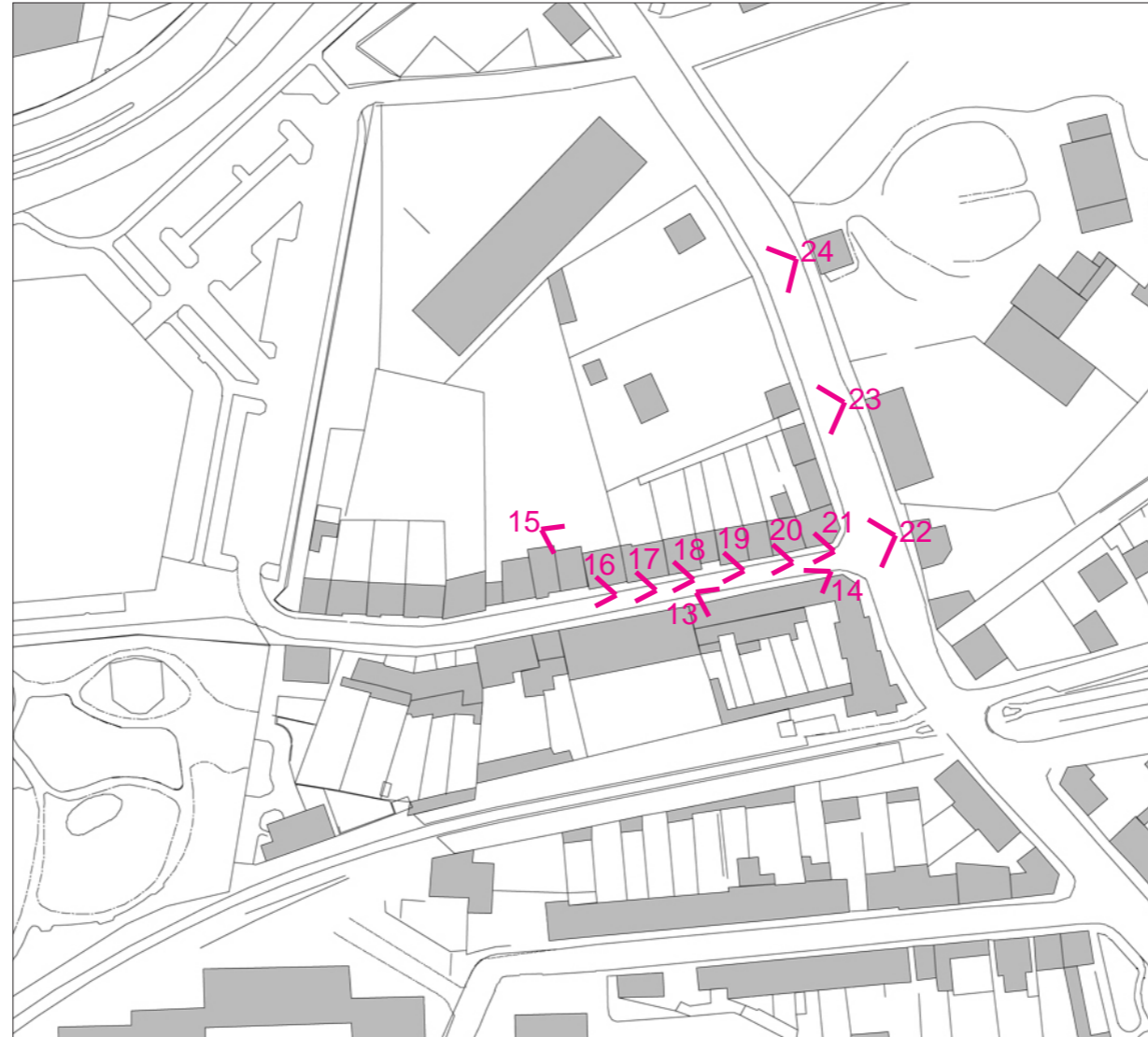
13



14



15



24



23



22



21



16



17



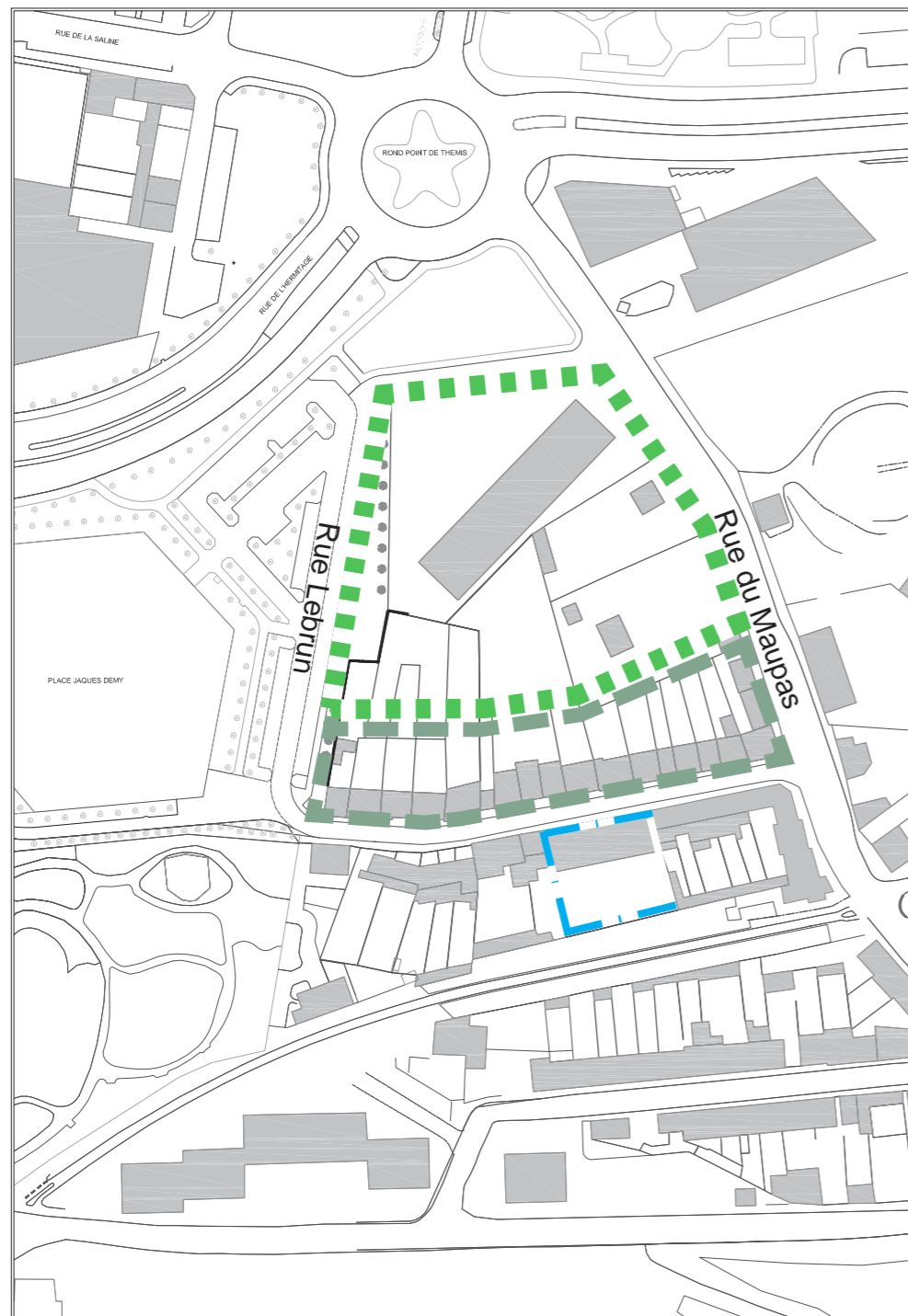
18






19

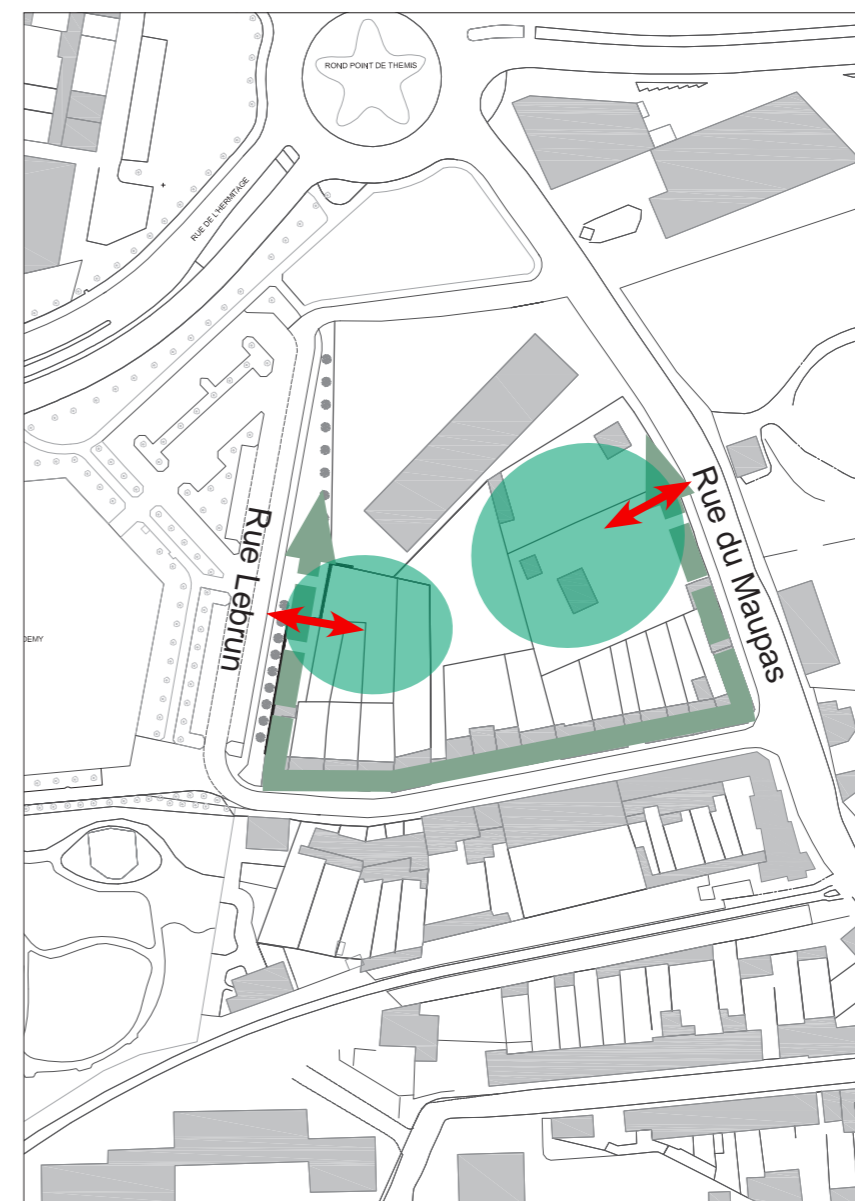




20

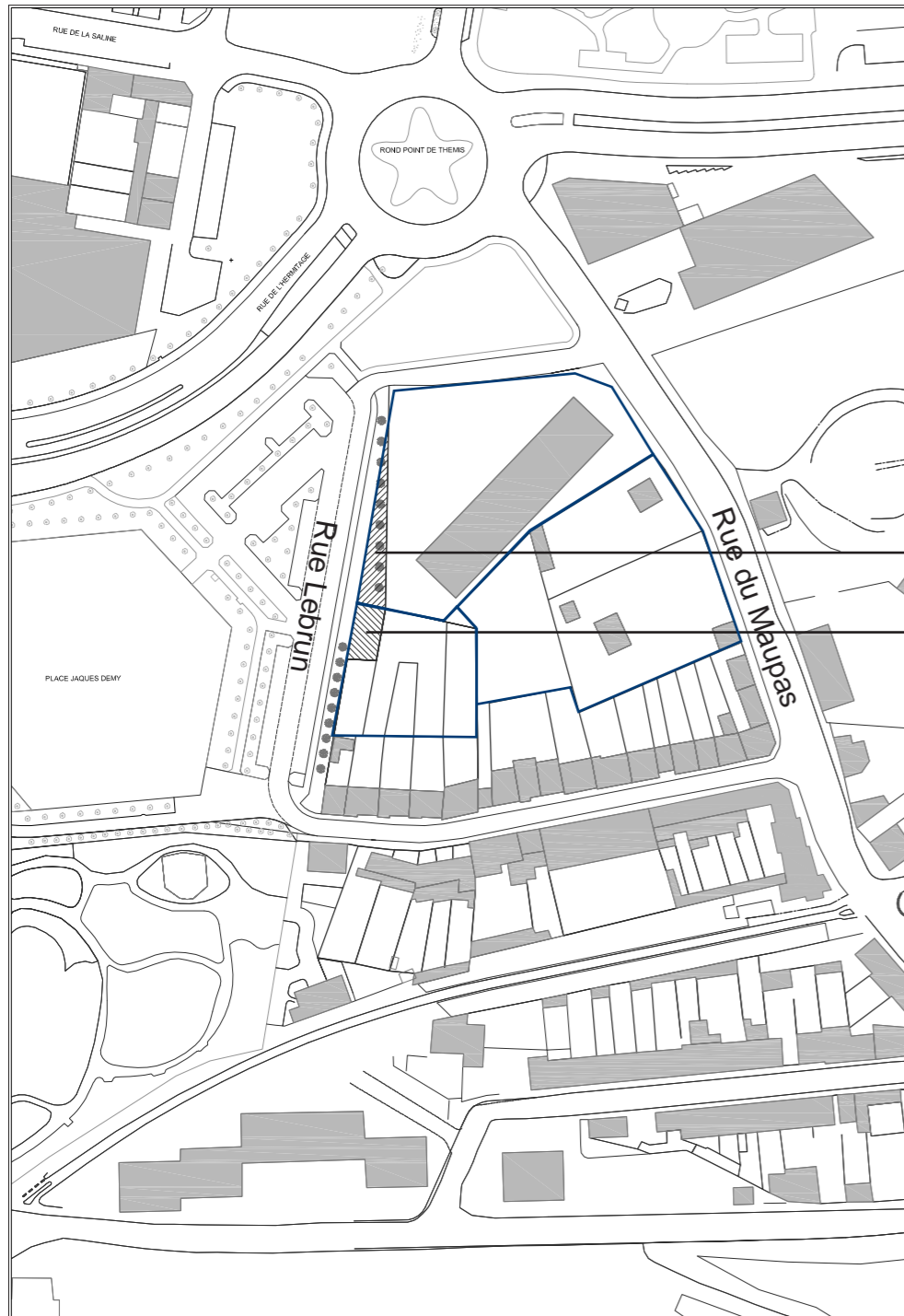


-  Structure urbaine existante à conserver et à développer
-  Périmètre d'intervention
-  Logements collectifs appartenant à Presqu'île Habitat

Le secteur se situe entre la rue du Maupas et la rue Lebrun.
 Le projet d'aménagement du Secteur Maupas vise à étendre la structure urbaine existant au sud de la rue Lebrun, afin d'établir une cohérence sur l'ensemble de l'îlot.
 Cette structure urbaine est composée essentiellement de maisons de ville et de quelques petits ensembles collectifs.
 Les constructions principales sont implantées le long de l'espace public selon un alignement non strict, créant ainsi un rythme irrégulier composé de légers décalages.
 Les parcelles ont une largeur limitée (entre 5 et 10 mètres), créant ainsi un ensemble diversifié.
 Les bâtiments ont des hauteurs variables, évitant ainsi une uniformisation du front bâti sur rue.
 Le bâtiment de logements collectifs appartenant à Presqu'île Habitat répond à ce dispositif en présentant des façades découpées selon des gabarits équivalents à ceux situés de l'autre côté de la rue (cf photos 10 à 12).



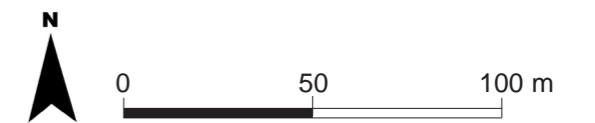
-  Alignement irrégulier existant à conserver
-  Continuité de l'alignement irrégulier existant



Surface du domaine public à intégrer à la parcelle : 217 m²

Surface du domaine public à intégrer à la parcelle : 132 m²

PLAN PARCELLAIRE

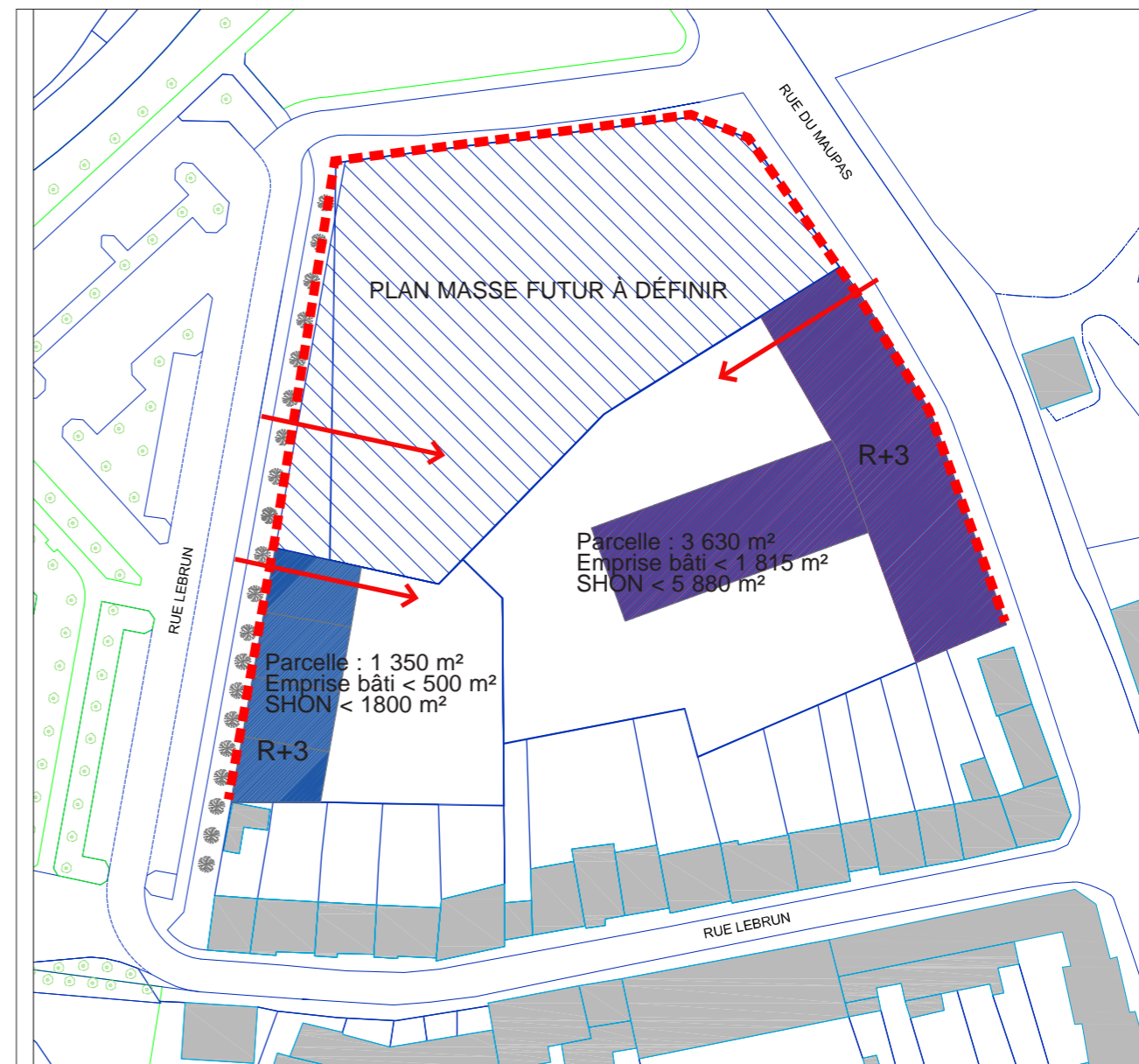


L'emprise du bâti ne pourra pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.
L'emprise d'espace vert sera au moins égale à 25% de la superficie de la parcelle.

Les bâtiments seront réalisés en alignement de la limite de parcelle sur rue. A l'image des bâtiments existants de la rue Lebrun, des retraits partiels de façades seront possibles sur une profondeur maximale de 1 mètre.

Les hauteurs maximales des bâtiments sont de R+3 (la hauteur autorisée au PLU est de 12 m à l'égout et 17 m au faîtage.)

L'accès au stationnement résidentiel pourra être réalisé en porche sous le bâtiment. Le stationnement aérien sera localisé en fond de parcelle.



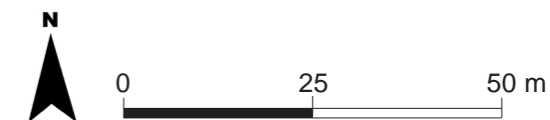
EMPRISES

--- Zone d'alignement des façades principales (bande de 1 mètre)

→ Accès parking à privilégier

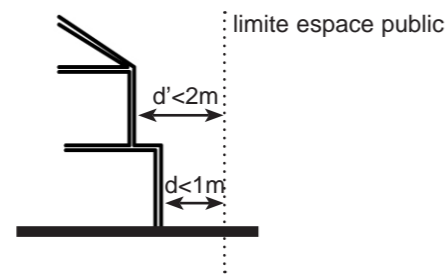
Équipements / logements

Logements

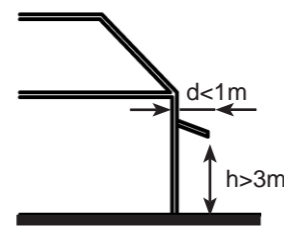


1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- Les façades des constructions principales sont implantées à l'alignement de l'espace public, un retrait maximal de 1m est autorisé. (Les façades ne sont pas obligatoirement parallèle à l'espace public.)
- A partir du premier étage, les façades peuvent être implantées, totalement ou partiellement, en retrait de l'alignement sans excéder un recul maximal de 2 m.

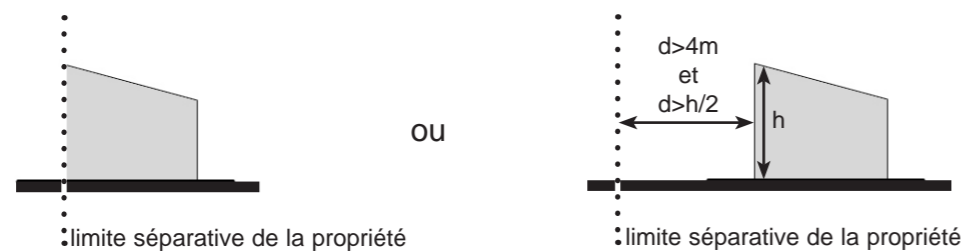


- Les auvents, les marquises et les balcons pourront être débordants sur l'espace public (hors voirie) au maximum de 1 m par rapport au nu de la façade, tout en laissant un passage libre de 3 m de haut à partir du point au sol le plus haut.



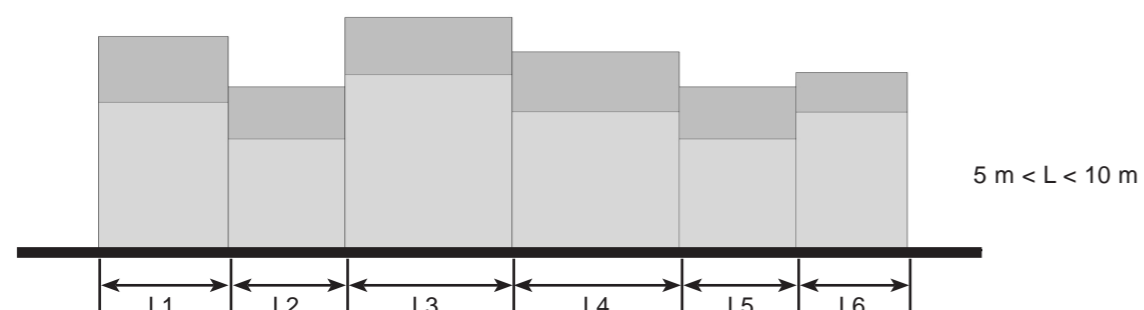
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PROPRIETE

- La construction en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.



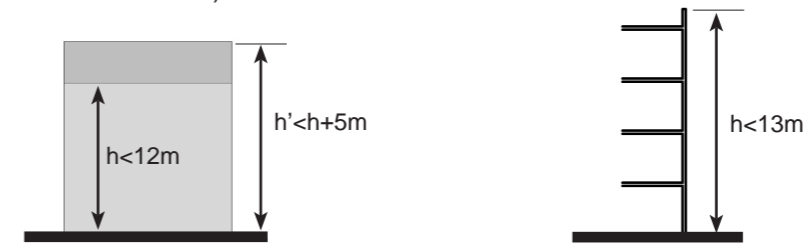
3. LARGEUR DES CONSTRUCTIONS

- La largeur des façades des bâtiments devra être contenue entre 5 et 10 mètres. En cas d'unité foncière unique présentant un front bâti d'une largeur supérieure à 10 mètres, il est préconisé une division de la façade en plusieurs éléments distincts, de manière à retrouver le rythme du découpage parcellaire du sud de la rue Lebrun.



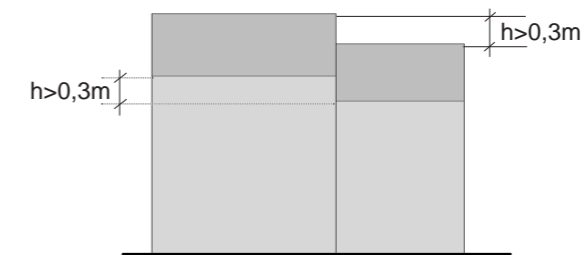
4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les hauteurs des constructions sont limitées à l'égout du toit à 12 m.
- Les hauteurs au faîtage n'excéderont pas les hauteurs maximales autorisées à l'égout du toit augmentées de 5 m.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur au-dessus de l'acrotère pleine est limitée à 13 m.
- En cas de toiture de type "Mansard" ou de toit brisé, l'égout du toit est compté au niveau du membron (ligne de rencontre du terrasson et du brisis).



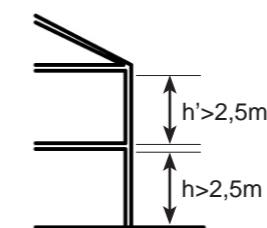
5. RYTHME DES HAUTEURS DES BATIMENTS

- Afin d'éviter une uniformisation des hauteurs des façades, il est prescrit la règle suivante :
- La différence de hauteur des façades entre deux bâtiments contigus sera au moins égale à 0,3 m à l'égout du toit.
- La différence de hauteur des façades entre deux bâtiments contigus sera au moins égale à 0,3 m au faîtage.
- En cas d'unité foncière unique présentant un front bâti d'une largeur supérieure à 10 mètres, il est préconisé une division de la façade en plusieurs éléments distincts, de manière à retrouver le rythme des hauteurs des constructions du sud de la rue Lebrun.



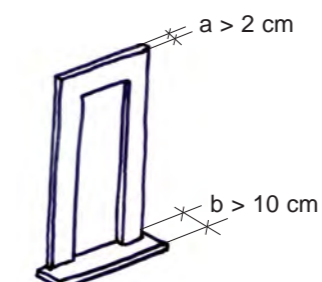
6. HAUTEUR DES ETAGES

- Les hauteurs des étages seront au moins égales à 2,5 m entre plancher et plafond.



7. PERCEMENT DES FAÇADES

- 70% des baies de façades sont obligatoirement plus hautes que larges ; cette règle ne s'applique pas sur les baies ouvrant sur des balcons, ni aux façades intégralement vitrées ou composées de murs-rideaux.
- Les bow windows sont autorisés si leurs façades sont vitrées sur 60% au moins de leurs surfaces.
- Pour les façades maçonnées et/ou enduites : un encadrement par fenêtre, débordant de la façade d'au moins 2 cm et une tablette débordant de l'encadrement d'au moins 10 cm ; cette règle ne s'applique pas sur les baies ouvrant sur des balcons.



8. MATERIAUX DES FAÇADES

- Les façades enduites seront réalisées avec un enduit lissé ou taloché (les enduits grattés sont interdits).
- Les shingles et les bardeaux sont interdits en façade.
- Les bacs métalliques sont interdits en façade, seuls les revêtements métalliques réalisés en "cassette" ou en tôles plates sont autorisés.
- Les bow windows, les verrières, les murs-rideaux, seront constituées de profils métalliques de sections les plus fines possibles.

9. GARDE CORPS

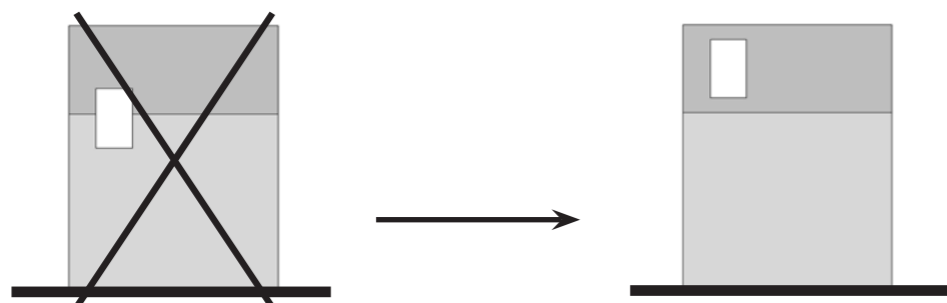
- Pour les garde-corps, l'emploi de verre fumé ou teinté est interdit.
- Les garde-corps pleins en maçonnerie sont autorisés uniquement afin de traiter l'acrotère d'une terrasse-jardin.

10. OCCULTATION DES BAIES

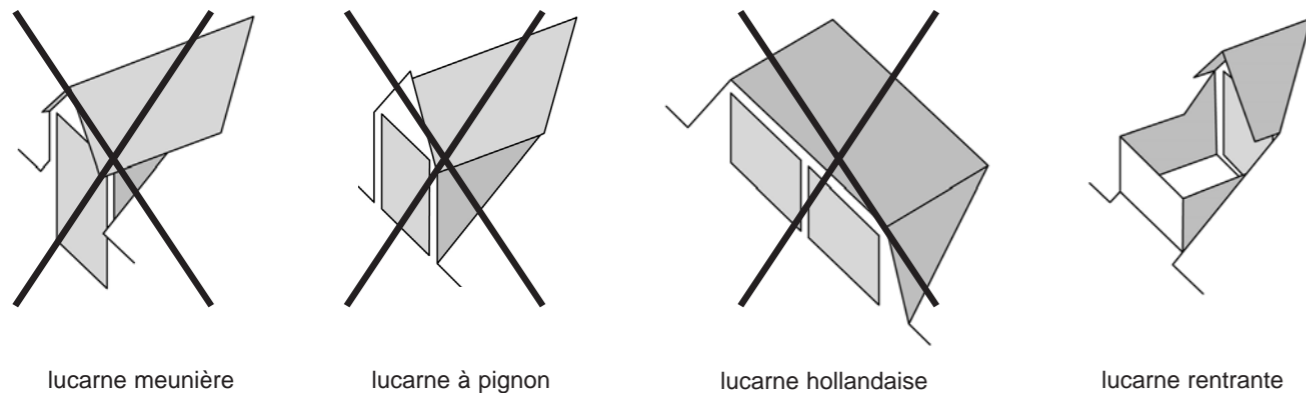
- Les coffrets des volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

11. PERCEMENTS DES TOITURES

- Les fenêtres de toit et les tabatières visibles depuis l'espace public sont interdites.
- Les percements des toitures seront situés au-dessus de la ligne d'égout et ne pourront en aucun cas couper celle-ci.



- Les verrières en toiture sont autorisées si leur surface est supérieure à 2 m².
- Les lucarnes meunières, les lucarnes à pignon, ainsi que les lucarnes hollandaises sont interdites.
- Les lucarnes rentrantes sont autorisées.
- Les skydômes sont interdits.



lucarne meunière

lucarne à pignon

lucarne hollandaise

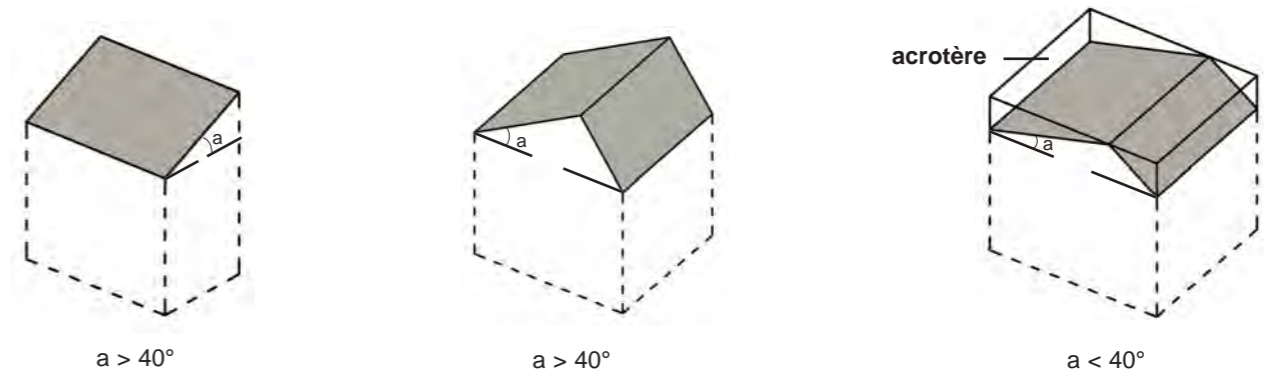
lucarne rentrante

12. MATERIAUX DES TOITURES

- Seules les toitures en ardoises, en zinc ou assimilé, sont autorisées.

13. PENTES DES TOITURES

- Les toitures en terrasses sont autorisées.
- En cas de toiture en pente, le faîtage sera parallèle à la façade.
- Les toitures à un versant auront une pente au moins égale à 40°.
- Les toitures à deux versants auront leur pente la plus faible au moins égale à 40°.
- Les pentes des toitures inférieures à 40° seront cachées derrière des acrotères de hauteur au moins égale à la hauteur du faîtage.

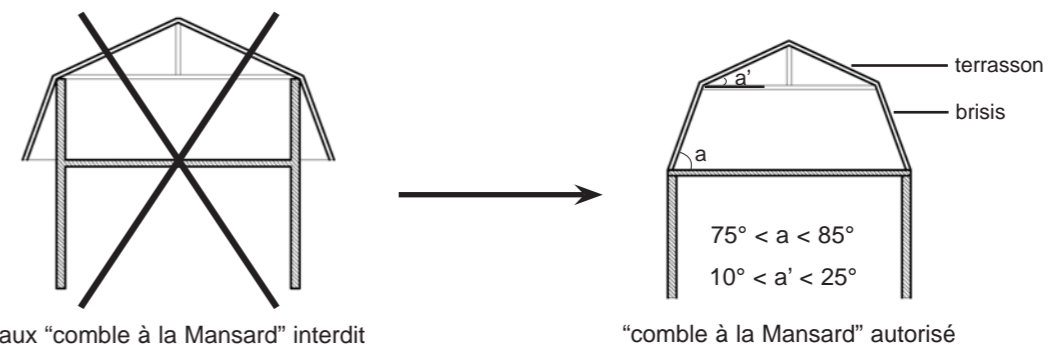


$a > 40^\circ$

$a > 40^\circ$

$a < 40^\circ$

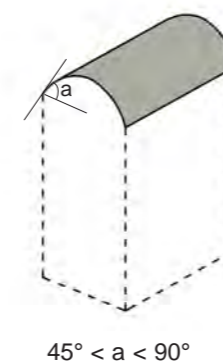
- Les toitures complexes à plusieurs pentes sont autorisées et feront l'objet d'une observation particulière de la part du service instructeur du permis de construire.
- Seuls les véritables "combles à la Mansard" sont autorisés
- Pour les toitures de type "comble à la Mansard" ; la pente des brisis sera au minimum de 75° et au maximum de 85°, la pente des terrassons sera au minimum égale à 10° et au maximum égale à 25°.



faux "comble à la Mansard" interdit

"comble à la Mansard" autorisé

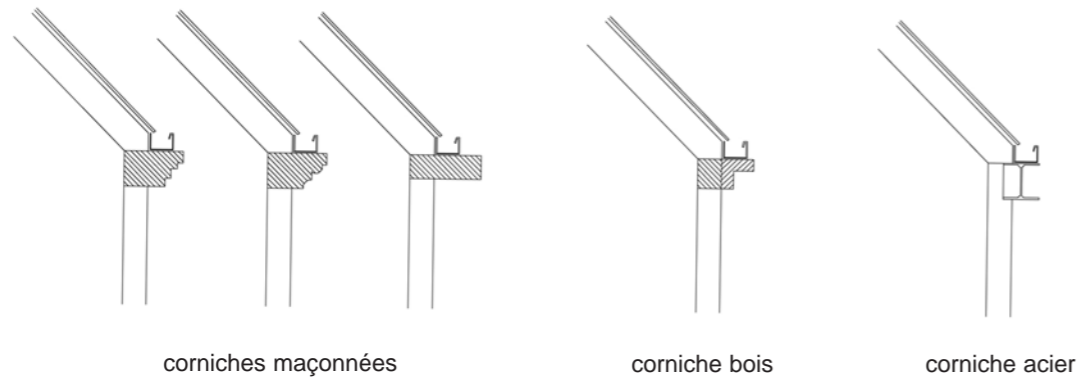
- Les retournements verticaux ou a forte pente des matériaux de toitures sont interdits.
- Les toitures courbes sont autorisées si l'angle de la tangente de la courbe à l'égout est supérieure à 45° et inférieure à 90°.



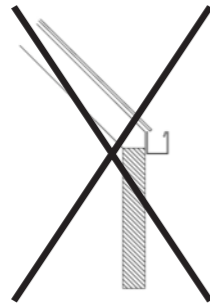
$45^\circ < a < 90^\circ$

14. CORNICHES ET GOUTTIÈRES

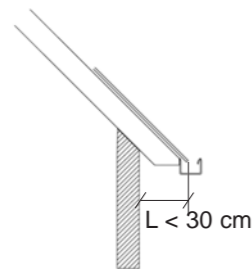
- L'égout, raccordant la toiture et la façade, sera réalisé avec une corniche débordante (gouttière à l'anglaise). Cette corniche sera maçonnée (pierre ou béton). Elle pourra être en bois massif ou en profilés métalliques (type IPN, HPN) si les profils sont assez importants.



- Les gouttières formant corniche sont interdites.



- Si la toiture est débordante, le débord devra être de 30 cm minimum du nu de la façade.

**15. EAU PLUVIALE**

- Les descentes d'eau pluviale ainsi que les chéneaux en façade seront métalliques (PVC interdit). Sur la hauteur du RDC, les descentes d'eau seront réalisées en fonte ou protégées par un dispositif de barreaudage ou de grille de protection.

16. CLOTURES

- En ce qui concerne les clôtures sont interdits :
 - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façades,
 - les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.
- En limite d'espace public, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Ces clôtures seront réalisées en barreaudages verticaux. Le barreaudage peut être posé sur un mur bahut ; si celui-ci a une hauteur minimum de 60 cm et une largeur minimum de 40 cm.
- En limite de parcelles privées, les clôtures peuvent être réalisées en mur maçonné enduit, en briques pleines ou en bois.

17. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les lotissements à usage d'habitations ou permis de construire de groupes d'habitations, 25% au moins de la superficie du terrain sera traitée en espaces verts. Ces surfaces d'espaces verts pourront être réalisées en terrasse sur une couche de terre végétale d'un épaisseur minimum de 30 cm sur les locaux situés en rez de chaussée ou en sous-sol.